

# DOELGROEPEN EN WACHTLIJST VAN DE SOCIALE HUUR

Kristof Heylen



# DOELGROEPEN EN WACHTLIJST SOCIALE HUUR

Dr. Kristof Heylen

Projectleiding: Sien Winters

Leuven, juni 2016





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen K. (2016), *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*, Steunpunt Wonen, Leuven, 45 p.

Voor meer informatie over deze publicatie [kristof.heylen@kuleuven.be](mailto:kristof.heylen@kuleuven.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2016/4718/010 - ISBN 9789055505838

© 2016 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>1. Methodologie en data</b>	<b>2</b>
1.1 Methodologie	2
1.2 Databronnen	3
<b>2. Theoretische doelgroep sociale huur</b>	<b>5</b>
2.1 Bepaling van de theoretische doelgroep sociale huur	5
2.2 Het profiel van de theoretische doelgroep sociale huur	9
<b>3. Wettelijke doelgroep sociale huur</b>	<b>13</b>
<b>4. Wachtlijst sociale huur</b>	<b>18</b>
4.1 Evolutie 2005-2013	18
4.2 Vergelijking wachtlijst – overige groep	22
4.3 Kans op wachtlijst te staan, voor wettelijke doelgroep	25
4.3.1 Bivariate analyse en regressiemodel	25
4.3.2 Resultaten	25
<b>5. Omvang en overlap</b>	<b>31</b>
5.1 Algemeen	31
5.2 Profiel van de theoretische niet-wettelijke doelgroep	33
<b>6. Conclusie</b>	<b>37</b>
<b>Bibliografie</b>	<b>41</b>

# Inleiding

In deze paper komt vooreerst een analyse van de doelgroep van de sociale huisvesting in Vlaanderen aan bod. Deze doelgroep kan zowel op een theoretische als een wettelijke manier omschreven worden. We onderzoeken hoe omvangrijk beide benaderingen van de doelgroep zijn, wat het profiel ervan is en hoe dit geëvolueerd is tijdens de jongste jaren. Vervolgens maken we ook een analyse van de wachtlijst voor sociale huurwoningen bij sociale huisvestingsmaatschappijen, en bekijken we de overlap tussen de verschillende doelgroepen en de wachtlijst. De analyses gebeuren op basis van het Grote Woononderzoek 2013. De cijfers voor 2005 zijn afkomstig uit de Woonsurvey.

Na een beschrijving van de data en methodologie gaan we na hoe groot de doelgroep is van de sociale huisvesting vertrekkend van de nood aan ondersteuning volgens normen op vlak van betaalbaarheid en kwaliteit. We noemen dit de ‘theoretische doelgroep’ van de sociale huur. Hiermee bouwen we verder op eerder onderzoek in Vlaanderen van het Steunpunt Ruimte en Wonen (Winters *et al.*, 2007). We willen een update geven voor de vaak geciteerde cijfers uit deze studie uit 2007. Voor 2005 berekenden Winters *et al.* dat circa 180 000 huurders op de private markt nood hadden aan een sociale huurwoning op basis van theoretische uitgangspunten. In voorliggende studie bekijken we ook wat het profiel is van deze theoretische doelgroep op vlak van gezins- en woningkenmerken, maar ook op vlak van betaalbaarheid. De situatie in 2013 wordt vergeleken met deze van 2005.

Daarnaast kan er ook een ‘wettelijke doelgroep’ voor sociale huurwoningen onderscheiden worden. Dit is de groep die volgens de wettelijke voorwaarden in aanmerking komt voor een sociale woning. We berekenen de omvang van deze groep in het derde hoofdstuk, en analyseren het profiel op het gebied van gezins- en woningkenmerken. In 2005 behoorde 39% van de private huurders tot de wettelijke doelgroep van de sociale huur, wat neerkwam op 182 500 huishoudens (Heylen *et al.*, 2007).

Een deel van de gezinnen die tot de theoretische en/of wettelijke doelgroep behoren, zal zich effectief kandidaat hebben gesteld. In 2013 ramen we het aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning (mutaties en aanvragen bij een andere SHM uitgesloten) op 71 400 huishoudens. In het vierde hoofdstuk analyseren we het profiel van de groep die zich op de wachtlijst voor een sociale huurwoning bij een SHM heeft ingeschreven. We gaan ook na wat de kans is om ingeschreven te zijn op de wachtlijst voor verschillende gezins- en woningkenmerken van de gerechtigden, op basis van een regressie-analyse. Hiermee kunnen we de factoren achterhalen die bijdragen aan de kandidaatstelling voor een sociale huurwoning.

Tot slot bekijken we ook de overlap die er bestaat tussen de verschillende groepen. Men kan immers theoretische beschouwd tot de doelgroep behoren, maar niet volgens de wettelijke toekenningsvoorwaarden. Of omgekeerd. Ook kan men tot de theoretische of wettelijke doelgroep behoren, maar zich toch geen kandidaat stellen.

# 1. Methodologie en data

## 1.1 Methodologie

In deze studie worden drie groepen onderscheiden m.b.t. de sociale huursector: een theoretische en wettelijke doelgroep, en de groep die zich op een wachtlijst bevindt voor een sociale huurwoning. De analyses zullen gebeuren op basis van het Grote Woononderzoek 2013 en zijn voorganger, de Woon-survey 2005.

De *theoretische doelgroep* wordt afgebakend op basis van theoretische argumenten en gerelateerde indicatoren over betaalbaarheid en woningkwaliteit die in Vlaams woononderzoek gangbaar zijn. De uitwerking van de theoretische doelgroep komt verder aan bod in het volgende hoofdstuk.

De *wettelijke doelgroep* sociale huur bevat de gezinnen die op basis van de toelatingsvoorwaarden van de sociale huur in Vlaanderen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Hiervoor hebben we informatie nodig over het laatste gekende belastbaar inkomen en over het eventuele bezit van eigendommen. Om zich kandidaat te kunnen stellen voor een sociale huurwoning bij een SHM dient men aan bepaalde voorwaarden te voldoen. In de eerste plaats is er een inkomensvoorwaarde. Het netto belastbaar inkomen en/of het vervangingsinkomen van de aanvrager en zijn/haar meerderjarige gezinsleden mag een bepaalde grens niet overschrijden. Het inkomen van drie jaar geleden wordt hierbij in rekening gebracht en verhoogd (geïndexeerd) naar het jaar van de inschrijving. Dit inkomen mocht in 2013 (laatste analysejaar van de studie) niet hoger zijn dan 20 233 euro voor een alleenstaande, 25 254 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap, en 30 350 voor de andere gevallen (eenoudergezinnen en koppels), verhoogd met 1 696 euro per persoon ten laste. Deze grenzen worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. In 2014 werden de grenzen met 13,09% verhoogd (excl. aanpassing aan gezondheidsindex), om meer kansen te geven aan gezinnen met (lage) inkomens uit arbeid. Verder mag de aanvrager geen woning of bouwgrond in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben. Ook moet men minstens 18 jaar zijn, tenzij men valt onder een uitzonderingsregel. Tot slot dient een aanvrager te bewijzen dat hij/zij Nederlands spreekt of bereid is Nederlands te leren (VMSW, 2015).

Het GWO 2013 bevat voldoende informatie om te kunnen nagaan of een kandidaat-huurder aan de bezitsvoorwaarde voldoet. Verder werd de respondenten ook gevraagd naar het laatst gekende netto belastbaar inkomen, en dat van de inwonende partner. Er werd door de enquêteur gevraagd om het laatste aanslagbiljet erbij te halen. Dit leverde voor twee derden van de ondervraagden informatie op over het gezamenlijk belastbaar inkomen. In 2005 werd er in de Woonsurvey echter niet gevraagd naar dit inkomen, maar enkel naar het besteedbaar gezinsinkomen. Dit is het bruto inkomen na aftrek van RSZ-bijdragen en belastingen (netto inkomen uit arbeid of netto vervangingsinkomen) van de respondent en zijn inwonende partner, aangevuld met verhuurinkomsten, gezinsbijslag en/of alimentatiegeld. De eindejaarspremie, het vakantiegeld en de inkomsten uit onroerend vermogen worden hier niet meegeteld. Het besteedbaar inkomen werd op deze manier gedefinieerd om vergelijkbaar te zijn met eerdere enquêtes over de woonsituatie (bv. Socio-Economisch Panel).

Heylen *et al.* (2007) hebben op basis van informatie over het besteedbaar inkomen uit de Woonsurvey 2005 een schatting gemaakt van het gezamenlijk belastbaar inkomen voor inkomensjaar 2005. Het rekenmodel dat toen werd gehanteerd - en rekening hield met zoveel mogelijk parameters - werd opnieuw toegepast op de data van het GWO 2013. Dit resulteerde in een schatting van het gezamenlijk belastbaar inkomen voor inkomensjaar 2013. Omwille van de vergelijkbaarheid met 2005 zal in deze studie gebruik gemaakt worden van dit geschatte belastbaar inkomen en niet van datgene dat door de respondent werd opgegeven. Een analyse van de vraag naar het belastbaar inkomen uit het GWO maakte duidelijk dat er veel ronde bedragen werden opgegeven. Dat wijst erop dat er veel schattingen zijn opgegeven door de respondenten en dat het aanslagbiljet in vele gevallen er niet werd bijgehaald. Het gezamenlijk belastbaar inkomen volgens het rekenmodel ligt gemiddeld hoger dan datgene dat uit de bevraging naar voor komt. Het verschil situeert zich vooral aan de onderkant van de inkomensverdeling waar de schattingen volgens het rekenmodel hoger uitvielen.

## 1.2 Databronnen

Voor de analyses van de doelgroepen sociale huur en de wachtlijst anno 2013 baseren we ons op het Grote Woononderzoek van 2013, wat als de opvolger kan beschouwd worden van de Woonsurvey 2005. In 2005 werd voor de eerste keer in Vlaanderen een grootschalige bevraging gehouden over de woonsituatie van de Vlaamse gezinnen. Hiervoor werden circa 5 200 (referentiepersonen van) gezinnen face-to-face bevestigd. In de periode 2012-2013 werd voor een tweede maal dergelijke bevraging gehouden, bij ongeveer 10 000 huishoudens. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (ongeveer 5 000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

Het veldwerk van het GWO2013 werd uitgevoerd tussen september 2012 en december 2013 door IPSOS, een onderzoeksbureau dat hiervoor werkte in opdracht van de Vlaamse overheid. De inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van de onderzoeksopzet en de controle van de datakwaliteit waren in handen van het Steunpunt Wonen, een van de door de Vlaamse overheid aangestelde Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. Het onderzoeksbureau SumResearch stond als onderaannemer van het Steunpunt mee in voor de opleiding van de personen die de woningen inwendig schouwden en voor de kwaliteitscontrole van deze data. Volgende rapporten brengen uitgebreid verslag uit over de uitvoering van het veldwerk, de kwaliteitscontrole en de databank:

- Kristof Heylen, Lieve Vanderstraeten, Niels De Luyck & Brecht Vandekerckhove (2014), *Grote woononderzoek 2013. Veldwerk en kwaliteitscontrole*;
- Lieve Vanderstraeten & Michael Ryckewaert (2014), *Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening*.

De steekproef werd getrokken uit de populatie van Vlaamse huishoudens. Het Rijksregister fungeerde als steekproefkader. Voor de bevraging werd een responsgraad van 58% bereikt. Om te corrigeren voor onder- en oververtegenwoordiging van groepen en gebieden werd een gecombineerde weegfactor berekend die gebaseerd is op woningtype, leeftijd, ruimtelijke eenheid en grootte van het huishouden. De databank werd ook aangevuld met zelf geconstrueerde variabelen (o.a. huishoudtype, kwaliteits- en comfortindicatoren, ruimtelijke variabelen) en verrijkt met administratieve data op niveau van statistische sectoren.

De basisrapportering over het 'Grote Woononderzoek 2013' bestaat uit 2 volumes. In 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' worden - zoals de titel het zegt - de voornaamste bevindingen samengevat en beleidsaanbevelingen geformuleerd. Dit eerste volume steunt op de resultaten van 7 delen in het uitgebreide rapport 'Het Grote Woononderzoek 2013. Deelrapporten' (het tweede volume). Deze studies zijn te vinden op de website van het Steunpunt Wonen. Voorliggende studie is een voorbeeld van een meer diepgaande, zogenaamd 'thematische' analyse.



## 2. Theoretische doelgroep sociale huur

### 2.1 Bepaling van de theoretische doelgroep sociale huur

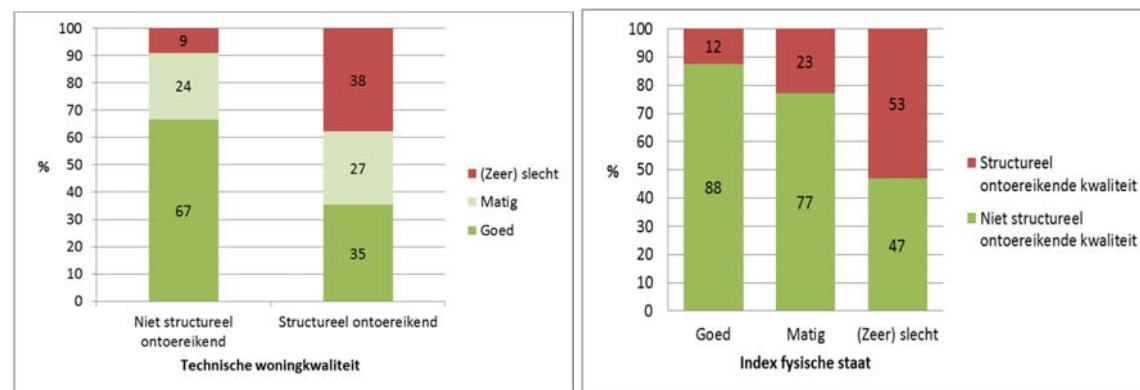
In dit hoofdstuk bepalen we de (relatieve) omvang van de groep private huurders die op basis van een theoretische argumentatie toegang zou moeten krijgen tot de sociale huursector. We stellen voorop dat de huurders op de private markt die geconfronteerd worden met een betaalbaarheidsprobleem en/of een woning betrekken van onvoldoende kwaliteit - en geen woning bezitten - in theorie in aanmerking dienen te komen voor een sociale huurwoning. Theoretisch beschouwd zou men deze groep ook kunnen uitbreiden met wat men in de huisvestingsliteratuur 'noodkopers' noemt. Dit zijn gezinnen die bij gebrek aan een valabel alternatief op de huurmarkt een ondermaatse woning kopen, maar niet over genoeg middelen beschikken om deze te renoveren. Vanderstraeten & Ryckewaert hebben een schatting gemaakt van de omvang van deze groep op basis van het GWO 2013. Zij definieerden noodkopers als eigenaars met een betaalbaarheidsprobleem (volgens woonquote, budgetmethode of de subjectieve indicator uit het GWO) die een woning betrekken van ontoereikende technische kwaliteit (op basis van de woningscreening). Volgens deze definitie zijn er in Vlaanderen ongeveer 119 000 noodkopers, wat neerkomt op circa 4% van de gezinnen. We hebben echter beslist de theoretische doelgroep van de sociale huur te beperken tot gezinnen op de private huurmarkt. Hiermee zijn we ook in lijn met de definitie van de theoretische doelgroep die werd gehanteerd in de studie uit 2007 (Winters *et al.*, 2007).

Om de theoretische doelgroep van de sociale huursector af te bakenen dienen we naast een betaalbaarheidsindicator ook beroep te doen op een indicator van de woningkwaliteit. Het GWO 2013 biedt ons daarvoor twee mogelijkheden. Ten eerste is er de (subjectieve) indicator voor de fysische staat van de woning, gebaseerd op het oordeel van de bewoners over de nood aan herstellingen voor zes essentiële woningelementen. Deze 'synthese-index fysische staat' vat de antwoorden van de respondenten op deze vraag samen in een variabele, die vier categorieën (goed, matig, slecht en zeer slecht) omvat en het voordeel heeft dat er een vergelijking mogelijk is met eerdere surveys (Woonsurvey 2005 en Socio-economische enquête 2001). Ten tweede is er de objectieve indicator 'technische woningkwaliteit' die gebaseerd is op de woningscreening uit het GWO. Deze geeft aan of een woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid, en is geënt op het inspectieformulier van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Uit het GWO bleek dat 37% van de woningen in Vlaanderen van ontoereikende kwaliteit is. Voor twee derden van deze groep bleek de woningkwaliteit ontoereikend omwille van niet-structurele gebreken. Deze zijn te verhelpen mits kleine herstellingen in combinatie met een aangepast woninggebruik. Bij 13% van de woningen zijn de gebreken echter niet eenvoudig te verhelpen en is de woningkwaliteit 'structureel ontoereikend' (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2014). Het is deze laatste opdeling die we zullen gebruiken voor de indicator technische woningkwaliteit.

Figuur 1 toont de samenhang tussen de index fysische staat en de technische woningkwaliteit voor de private huurmarkt. Van de private huurwoningen die structureel niet ontoereikend zijn, is 67% in goede, 24% in matige en maar 9% in (zeer) slechte staat volgens de respondent, wat een relatief goede overlapping is. De overlap is echter minder groot voor de woningen die gelabeld zijn als structureel

ontoreikend. Hiervan is 27% in matige staat en zelfs 35% in goede staat volgens de respondent. De bewoners (h)erkennen dus maar in 38% van de gevallen dat hun woningkwaliteit ondermaats is. Omgekeerd, blijkt van de woningen die als 'goed' worden aanzien, maar 12% van structureel ontoereikende kwaliteit. Van de woningen die beoordeeld worden als (zeer) slecht, blijkt 47% toch van structureel toereikende kwaliteit. Deze cijfers tonen alvast dat er geen één-op-één relatie bestaat tussen de twee kwaliteitsindicatoren op de private huurmarkt en dat vooral de herkenning van slechte woningkwaliteit niet overeenkomt tussen bewoner en enquêteur. Dit bleek ook reeds uit de analyse van Van den Broeck (2015) voor de samenhang tussen de synthese-index fysische staat en de technische woningkwaliteit, maar dan voor de hele woningmarkt. Zij vond dat 95% van de woningen van toereikende kwaliteit als goed of matig werd beoordeeld door de respondent volgens de synthese-index. Van de woningen van ontoereikende technische kwaliteit wordt maar liefst 80% door de respondent beoordeeld als goed of matig.

**Figuur 1 Relatie tussen index fysische staat en technische woningkwaliteit (niet structureel ontoereikend/structureel ontoereikend), private huurmarkt, Vlaanderen, 2013**



Bron: Grote Woononderzoek 2013

De twee meest gehanteerde betaalbaarheidsindicatoren zijn de woonquote (met grens van 30%) en het resterend inkomen (met grens volgens budgetmethode). Als we deze combineren met de kwaliteitsindicatoren verkrijgen we vier mogelijke definities van de theoretische doelgroep sociale huur:

1. Private huurders die een woonquote hebben van meer dan 30% en/of een woning betrekken in slechte fysische staat.
2. Private huurders die een resterend inkomen hebben onder de budgetnorm en/of een woning betrekken in slechte fysische staat.
3. Private huurders die een woonquote hebben van meer dan 30% en/of een woning betrekken van structureel ontoereikende technische kwaliteit.
4. Private huurders die een resterend inkomen hebben onder de budgetnorm en/of een woning betrekken van structureel ontoereikende technische kwaliteit.

Voor elk van deze definities wordt de omvang geraamd in tabel 1, zowel in relatieve als absolute termen. Bovendien wordt er per definitie ook een cijfer berekend voor de eerste twee inkomensquintielen apart, conform de methode die gebruikt werd door Winters *et al.* (2007) bij hun raming van de theoretische doelgroep anno 2005. Deze beperking tot de laagste twee quintielen werd ingevoerd omdat bleek dat anno 2005 het gezin met het laagste inkomen uit het derde quintiel theoretisch in

staat was om een woning in matige fysieke staat te huren op de private markt, zonder de 30% woonquote-drempel te overschrijden, vertrekkende van de mediaan huurprijs van dit type woning. Analyses op basis van het GWO wijzen uit dat deze redenering ook voor 2013 nog opgaat.<sup>1</sup> Een beperking van deze benadering is dat de mediaan huurprijs van een woning in matige staat niet werd gedifferentieerd naar gezinstype. Het is dus mogelijk dat koppels of eenoudergezinnen met meerdere kinderen uit het derde inkomensquintiel toch de woonquote-drempel van 30% zouden overschrijden indien de mediaan huurprijs van een woning met drie/vier slaapkamers werd gehanteerd voor zulke gezinnen. We erkennen dat we op dit vlak een eerder 'ruwe' benadering hebben toegepast.

Tabel 1 maakt duidelijk dat de doelgroep voor alle huurders samen aanzienlijk groter is bij de woonquote- dan bij de budgetmethode, met circa 60% t.o.v. 40%. Voor alle private huurders blijkt de doelgroep ietwat groter uit te vallen bij de technische kwaliteitsindicator dan bij de index fysieke staat, maar het verschil is beperkt. Wanneer enkel de eerste twee quintielen in beschouwing worden genomen, is de omvang quasi even groot voor beide kwaliteitsindicatoren.

**Tabel 1      Theoretische doelgroep sociale huur, voor 4 definities, % van private huurders en aantallen, Vlaanderen, 2013**

Type definitie	% private huurders		Aantal	
	Totaal	Quintielen		Totaal
1) Slechte fysieke staat en/of woonquote >0,3	58,8	46,6	322 555	<b>255 848</b>
2) Slechte fysieke staat en/of RI <norm	39,8	31,7	218 404	174 042
3) Structureel ontoereikende technische kwaliteit en/of woonquote >0,3	61,4	48,0	337 104	263 534
4) Structureel ontoereikende technische kwaliteit en/of RI <norm	42,3	31,7	232 239	174 042

N private huurders = 1 561.

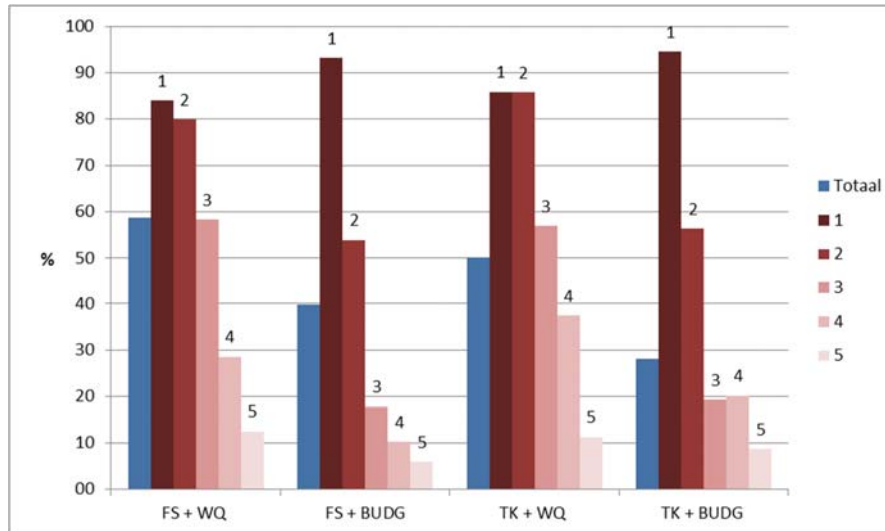
Bron: Grote Woononderzoek 2013, ADSEI

Figuur 2 toont het aandeel private huurders dat tot de theoretische doelgroep sociale huur behoort, voor de 4 verschillende definities en opgedeeld naar inkomensquintielen. Deze figuur maakt duidelijk dat er een sterkere samenhang bestaat tussen het inkomen en de doelgroep-omvang wanneer de doelgroep-definitie is gebaseerd op de budgetmethode. Zo ligt voor quintielen 3 tot 5 het aandeel dat tot de doelgroep behoort veel lager bij de budget- dan bij de woonquotemethode, ongeacht de kwaliteitsindicator. Ook is er een aanzienlijk kloof tussen quintielen 1 en 2 in doelgroep-omvang bij de definities volgens de budgetmethode die we niet terugvinden bij de woonquotemethode.

Het verschil tussen de definities gebaseerd op de index fysieke staat en de technische woningkwaliteit komt vooral tot uiting in het vierde quintiel. Hier behoort een afgetekend groter aandeel tot de theoretische doelgroep in geval de technische kwaliteitsindicator wordt gebruikt (per betaalbaarheidsindicator). Voor de overige inkomensquintielen zijn de verschillen op dit punt eerder beperkt.

<sup>1</sup> De mediaan huurprijs voor een private huurwoning in matige fysieke staat in 2005 bedroeg 400 euro, terwijl het laagste (besteedbaar) inkomen in het derde inkomensquintiel 1537 euro bedroeg (Woonsurvey). Voor 2013, op basis van het GWO, komen deze bedragen resp. uit op 550 en 1 840 euro.

**Figuur 2 Theoretische doelgroep sociale huur, volgens 4 definities, % van private huurders, naar inkomensquintielen, Vlaanderen, 2013**



\* FS: fysische staat is (zeer) slecht; WQ: woonquote >0,3; TK: technische woningkwaliteit is structureel ontoereikend; BUDG: resterend inkomen <norm; N private huurders = 1 561.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Omwille van de vergelijkbaarheid met de methode van de studie uit 2007 (Winters *et al.*), zullen we in wat volgt ook gebruik maken van de definitie van de theoretische doelgroep die vertrekt van de woonquote en de synthese-index fysische staat, waarbij de groep gelimiteerd is tot de eerste twee inkomensquintielen. Bovenstaande analyses toonden bovendien dat er weinig impact is op de doelgroep-omvang indien we de indicator voor de technische woningkwaliteit zouden gebruiken, zelfs niet in de verdeling volgens het inkomen. De impact van de budgetmethode op de doelgroep-omvang is daarentegen groter, zoals hierboven duidelijk werd.

Vanaf nu bedoelen we de groep met een woonquote boven 0,3 en/of een woning in (zeer) slechte fysische staat, en behorend tot de eerste twee quintielen<sup>2</sup>, als we spreken over de *theoretische doelgroep sociale huur*. Deze groep bevat 47% van de private huurders in 2013, wat aanzienlijk meer is dan in 2005 (37%). Tabel 2 toont de verdeling van de mogelijke redenen om tot deze doelgroep te behoren. De impact van de betaalbaarheidsindicator is duidelijk groter dan van de kwaliteitsindicator: 35% van de private huurders behoort in 2013 tot de theoretische doelgroep omdat de woonquote meer dan 30% bedraagt, 2% omdat hun woning in slechte staat is, en 9% voor beide redenen samen.

<sup>2</sup> Inkomensquintielen gebaseerd op het besteedbaar inkomen.

**Tabel 2 Reden voor behoren tot theoretische doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	2005	2013
Woonquote >0,3	27,9	35,0
Slechte fysische staat	4,2	2,3
Beide	5,2	9,3
Totaal	37,3	46,6
N	898	1 561

N private huurders = 1 561.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

## 2.2 Het profiel van de theoretische doelgroep sociale huur

In tabel 3 wordt het socio-economisch en demografisch profiel van de theoretische doelgroep sociale huur weergegeven en de evolutie hiervan tussen 2005 en 2013. Het aandeel private huurders dat tot de doelgroep behoort, is in deze periode toegenomen met 10 procentpunt, van 37% naar 47%.

Als we het resultaat volgens inkomensgroepen bekijken, blijkt 90% van de private huurders uit het eerste (niet-equivalente) inkomensquintiel tot de theoretische doelgroep te behoren in 2013. De overige 10% van deze groep zijn gezinnen met een laag inkomen maar ook een relatief lage huurprijs. In het tweede quintiel behoort nog 73% tot de theoretische doelgroep. De toename van de doelgroep tegenover 2005 vond voornamelijk plaats in het tweede quintiel, waar de stijging 13 procentpunt bedraagt. Gezien de definitie van de theoretische doelgroep, behoort geen enkel gezin tot de drie hoogste niet-equivalente inkomensquintielen. Wanneer we echter kijken naar het resultaat volgens de equivalente inkomensquintielen, vallen de aandelen in de eerste twee quintielen iets lager uit, en behoort ook 45% van het derde quintiel tot de theoretische doelgroep, en 8% van het vierde quintiel. De toename van de theoretische doelgroep situeert zich enkel in het tweede en derde equivalente inkomensquintiel. Voor het derde quintiel zien we een significante stijging van 30% in 2005 naar 45% in 2013.

Op vlak van leeftijd (van de referentiepersoon) blijkt de groep van 65 jaar en ouder het sterkst vertegenwoordigd (met circa 56%), in zowel 2005 en 2013. De toename van de theoretische doelgroep doet zich echter voornamelijk voor bij de jongere groepen, waardoor de kloof met de oudste groep verkleint.

Wat de activiteitsstatus van de referentiepersoon betreft, komen werklozen in 2013 (met 72%) en zieken/arbeidsongeschikten (met 68%) relatief het meest voor in de doelgroep, terwijl werkenden met minst voorkomen (met 33%). Toch blijkt er tussen 2005 en 2013 een sterke doelgroep-toename voor de werkenden (+11 procentpunt) en een status quo voor werklozen. In lijn met het resultaat voor de 64-plussers, is er geen significante doelgroep-stijging voor de (brug)gepensioneerden.

Op vlak van gezinstype gaapt er een grote kloof tussen alleenstaanden en eenoudergezinnen enerzijds (meer dan zes op tien behoort tot de doelgroep) en koppels anderzijds. Van de koppels met kind(eren) behoort maar één op vijf tot de theoretische doelgroep; van de kinderloze koppels één op vier. Het is geweten dat de woonquote snel oploopt in geval er maar één inkomen is. Wanneer er twee inkomens zijn, blijft men relatief gemakkelijk onder de 30% grens van de woonquote (Heylen & Haffner, 2013).

Met de budgetmethode zou het resultaat volgens gezinstype er dus anders hebben uitgezien, en zou er minder verschil zijn tussen de alleenstaanden/eenoudergezinnen en koppels.

Wat de nationaliteit betreft behoort in 2013 47% van de Belgen tot de theoretische doelgroep, waarmee deze groep evenredig vertegenwoordigd is. De referentiepersonen met EU-nationaliteit zijn ondervertegenwoordigd (34%) terwijl deze met een nationaliteit van buiten de EU oververtegenwoordigd zijn (58%). Tegenover 2005 is de doelgroep significant toegenomen voor de Belgen en de niet-EU groep. Voor de EU-burgers is er een status quo tussen 2005 en 2013.

**Tabel 3 Socio-economisch en demografisch profiel van de theoretische doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	2005	2013	$\chi^2$ -test
Totaal	37,3	46,6	**
<i>Inkomensquintiel</i>			
1	84,7	89,6	n.s.
2	59,6	73,1	**
3	0	0	-
4	0	0	-
5	0	0	-
<i>Eq. inkomensquintiel</i>			
1	78,4	78,7	n.s.
2	52,6	68,1	**
3	30,3	45,2	**
4	10,2	8,2	n.s.
5	0,0	0,0	-
<i>Leeftijdsgroep</i>			
18-34	31,7	42,8	**
35-44	22,3	41,2	**
45-64	38,1	46,7	*
65 en ouder	57,7	56,1	n.s.
<i>Activiteitsstatus</i>			
Tewerkgesteld	22,3	33,0	**
(Brug)pensioen	54,8	55,7	n.s.
Werkloos	67,3	71,9	n.s.
Ziek/arbeidsongeschikt	49,6	68,2	*
Overige	72,7	56,3	n.s.
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaande	57,7	61,0	n.s.
Eenoudergezin	38,5	65,8	**
Koppel zonder kind	18,0	24,9	*
Koppel met kind(eren)	16,7	19,3	n.s.
Andere	65,0	60,4	n.s.
<i>Nationaliteit</i>			
Belg	37,7	46,6	**
EU	32,4	33,7	n.s.
Niet-EU	34,2	58,3	**
N	898	1 561	

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 4 geeft een overzicht van het woningprofiel van de theoretische doelgroep sociale huur, voor zowel 2005 als 2013. Niet onverwacht, zijn de bewoners van woningen in (zeer) slechte fysische staat

oververtegenwoordigd in de doelgroep. De sterkste toename vond plaats voor huishoudens in woningen in slechte fysische staat (van 48 naar 69%), maar ook voor de bewoners van woningen in goede en matige staat is er een significante stijging tussen 2005 en 2013.

Opmerkelijk is dat het doelgroep-aandeel niet sterk verschilt voor huishoudens die woningen betrekken van structureel toereikende (46%) en structureel ontoereikende kwaliteit (49%). Dit zou wel het geval geweest zijn indien deze indicator in de definitie van theoretische doelgroep was opgenomen. Dit resultaat toont nogmaals dat er geen sterke overlap bestaat tussen de twee kwaliteitsindicatoren.

Verder blijken bewoners van appartementen (51%) en kamers/studio's (55%) sterker vertegenwoordigd in de theoretische doelgroep dan bewoners van eengezinswoningen (34%). Dit houdt uiteraard verband met de verschillen in inkomensprofiel en woningkwaliteit tussen deze woningmarktsegmenten.

Private huurders uit het groot- en regionaalstedelijk gebied komen relatief gezien het meest voor in de theoretische doelgroep in 2013, met resp. 52 en 48%, en huurders op platteland het minst (met 40%). Dit gegeven hangt samen met het verschil in socio-economisch profiel tussen private huurders in deze gebieden. De doelgroep-toename blijkt voorts alleen statistisch significant in het groot- en regionaalstedelijk gebied. Voor de andere gebieden liggen de steekproefaantallen redelijk laag, wat ervoor zorgt dat de verschillen - die oplopen tot 9 procentpunt - niet gauw statistisch significant worden.

**Tabel 4 Woningprofiel van de theoretische doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	2005	2013	$\chi^2$ -test
Totaal	37,3	46,6	**
<i>Fysische staat index</i>			
Goed	34,4	41,4	*
Matig	34,3	44,1	**
Slecht	48,4	69,3	**
Zeer slecht	60,5	60,5	n.s.
<i>Technische kwaliteit</i>			
Structureel toereikend	-	46,0	-
Structureel ontoereikend	-	49,2	-
<i>Woningtype</i>			
Eengezinswoning	33,5	33,9	n.s.
Appartement	40,5	50,8	**
Kamer/studio	38,1	55,4	n.s.
<i>Graad van verstedelijking</i>			
Grootstedelijk gebied	41,2	52,4	**
Regionaalstedelijk gebied	37,8	48,3	*
Kleinstedelijk gebied	36,4	44,3	n.s.
Overgangsgebied	36,8	43,6	n.s.
Platteland	29	39,7	n.s.
N	898	1 561	

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tot slot bekijken we ook het betaalbaarheidsprofiel van de theoretische doelgroep sociale huur, weergegeven in tabel 5. Van de groep die onbetaalbaar woont volgens de 30% woonquote-grens, behoort

87% tot de doelgroep in 2013. Dit is ongeveer even veel als in 2005 toen dit aandeel 86% bedroeg. De overige 13% (14% in 2005) van de groep die onbetaalbaar woont, zijn private huurders uit de hoogste drie quintielen. We hebben verondersteld dat voor deze huurders een woonquote van meer dan 30% een keuze is i.p.v. een noodzaak. Van de groep met een woonquote onder 30% valt in 2013 nog 5% in de theoretische doelgroep. Dit zijn private huurders met een woning in (zeer) slechte fysische staat.

Wanneer het resterend inkomen onder de RI-norm valt, behoort 88% tot de theoretische doelgroep, wat eenzelfde resultaat is als bij de woonquote. Ook is er geen significant verschil met 2005. Van de groep die boven de RI-norm valt, behoort toch nog 28% tot de theoretische doelgroep, wat significant meer is dan in 2005 (20%). We vinden hier dus terug dat de budgetmethode een striktere aanpak inhoudt dan de woonquote. De budgetmethode rekent alleen de huishoudens met een risico op armoede tot de probleemgroep, waardoor de groep die wél betaalbaar woont ook een gedeelte bevat met een relatief zwak inkomensprofiel (zonder onder een armoededrempel uit te komen).

**Tabel 5      Betaalbaarheidsprofiel van de theoretische doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	<b>2005</b>	<b>2013</b>	<b><math>\chi^2</math>-test</b>
Totaal	37,3	46,6	**
<i>Woonquote &gt;0,3</i>			
Ja (onbetaalbaar)	86,2	86,6	**
Nee (betaalbaar)	7,0	4,8	n.s.
<i>Resterend inkomen &lt;RI-norm</i>			
Ja (onbetaalbaar)	84,2	87,6	n.s.
Nee (betaalbaar)	20,1	28,2	**
N	898	1 561	

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013



### 3. Wettelijke doelgroep sociale huur

In dit hoofdstuk staan we stil bij de omvang en het profiel van de groep die volgens de toelatingsregels in aanmerking komt voor de sociale huisvesting, of de *wettelijke doelgroep sociale huur*. We beperken ons hier tot de private huurders en analyseren dus niet welk deel van de zittende sociale huurders nog in aanmerking komt volgens de huidige toelatingsvoorwaarden.

Tabel 6 toont de evolutie van de omvang van de wettelijke doelgroep sociale huur. In 2005 kwam 39% van de private huurders in aanmerking, wat neerkwam op ongeveer 182 500 huishoudens. Dit aandeel is toegenomen tot 42% in 2013, wat circa 232 000 huishoudens inhoudt. Indien we de toekenningsvoorwaarden van 2014 toepassen op de gegevens van 2013 (met geïndexeerde inkomens), groeit de wettelijke doelgroep verder aan tot 51% van de private huurders of 282 000 gezinnen. In januari 2014 zijn de inkomensgrenzen immers met 13% verhoogd (exclusief aanpassing aan de gezondheidsindex). Als enkel rekening wordt gehouden met de inkomenscriteria, en dus niet met de eigendomsvoorwaarde, dan valt in 2013 39,1% van de huishoudens onder de inkomensgrens, wat een aantal betekent van afgerond 1 052 300. In 2014 stijgt dit aandeel tot 46,1% en neemt het aantal toe tot 1 248 300.

**Tabel 6      Wettelijke doelgroep sociale huur, % van private huurders en aantallen, voor 2005, 2013 en 2014 (simulatie) Vlaanderen**

	% private huurders	Aantal
2005	39,4	182 536
2013	42,3	232 239
2014	51,1	282 264

N private huurders: 898 (voor 2005) en 1 561 (voor 2013/4).

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De omvang van de wettelijke doelgroep sociale huur en de evolutie ervan variëren aanzienlijk naar gelang de gezinskenmerken van de private huurders, zo laat tabel 7 zien. Ter vergelijking worden de gezinskenmerken van de theoretische doelgroep anno 2013 weergegeven in de laatste kolom.

Wat het inkomen betreft bekijken we de resultaten voor de equivalente inkomensquintielen (in de laatste kolom is tussen haakjes het resultaat weergegeven voor de gewone inkomensquintielen). Anno 2013 behoort 92% van de private huurders uit quintiel 1 tot de wettelijke doelgroep, 75% van het tweede quintiel en 6% van het derde quintiel. Voor deze laatste groep houdt dit een sterke significante daling is t.o.v. 2005. Maar het beeld verandert sterk door de inkomensgrensaanpassing van 2014. Daardoor valt voor zowel quintiel 1 als 2 circa 95% in de wettelijke doelgroep, en stijgt het aandeel in het derde quintiel tot 22%. De aandelen voor de theoretische doelgroep liggen lager dan bij de wettelijke doelgroep van 2013 voor de eerste twee quintielen, en voornamelijk het eerste quintiel, en hoger voor het derde quintiel. Dit verschil komt voort uit de verschillende doelgroep-bepaling. Bij de theoretische doelgroep-afbakening wordt ook rekening gehouden met de woonkost, waardoor lage inkomens met een lage huur niet tot de theoretische doelgroep behoren. Deze lage inkomens behoren dan doorgaans wel tot de doelgroep volgens de wettelijke inkomensgrenzen.

Net als bij de theoretische doelgroep, zijn ook bij de wettelijke doelgroep de 64-plussers het sterkst vertegenwoordigd. Hun doelgroep-aandeel kent een terugval tussen 2005 en 2013, maar bereikt weer 59% in 2014. Ook voor de twee jongste groepen is er een significante stijging in de periode 2005-2013.

Op vlak van activiteitsstatus (van de referentiepersoon) zijn ook in de wettelijke doelgroep de werklozen en zieken/arbeidsongeschikten het sterkst vertegenwoordigd. De aanpassing van de inkomensgrenzen in 2014 heeft er vooral voor gezorgd dat er relatief meer werkenden in aanmerking komen. Hun doelgroep-aandeel steeg van 25 naar 34% (+9 procentpunt), terwijl de stijging voor de (brug)-gepensioneerden en zieken/arbeidsongeschikten maar 2 à 3 procentpunt bedroeg.

Wat het gezinstype betreft steekt vooral het cijfer voor de eenoudergezinnen er bovenuit, met 75% in 2013 en 85% in 2014. Dit resultaat komt deels voort uit de inkomensgrensdifferentiatie die de sociale huursector in Vlaanderen hanteert. Eenoudergezinnen met één kind kennen immers dezelfde inkomensgrens als een koppel, terwijl alleenstaanden een aanzienlijk lagere inkomensgrens kennen (zie hoofdstuk 1). Alleenstaanden zijn daardoor - in tegenstelling tot bij de theoretische doelgroep - niet oververtegenwoordigd. Voorts toont tabel 7 dat de toename van de wettelijke doelgroep tussen 2013 en 2014 zich voordoet bij elk gezinstype.

Naar nationaliteit zijn in 2013 - net als bij de theoretische doelgroep - de Belgen evenredig vertegenwoordigd en de mensen met nationaliteit van buiten de EU sterk oververtegenwoordigd (70%). In 2014 loopt het doelgroep-aandeel van de niet-EU groep op tot 77%. In 2005 was dit zelfs nog hoger (met 85%). Voor de EU-groep was er een sterke stijging van het aandeel dat tot de wettelijke doelgroep behoort tussen 2005 en 2013, van 21 naar 43%. In 2013 is deze groep niet meer ondervertegenwoordigd onder de rechthebbenden op een sociale huurwoning.

**Tabel 7** Socio-economisch en demografisch profiel van de wettelijke doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005, 2013 en 2014 (simulatie)

	Wettelijke doelgroep			$\chi^2$ -test 2005-2013	Theoretische DG 2013
	2005	2013	2014		
Totaal	39,4	42,3	51,1	**	46,6
<i>Eq. Inkomensquintiel</i>					
1	96,2	92,2	94,6	n.s.	78,7 (89,6)
2	74,8	74,5	94,5	n.s.	68,1 (73,1)
3	15,2	5,8	22,2	**	45,2 (0)
4	0,6	0,1	0,5	n.s.	8,2 (0)
5	0,0	0,0	0,0	-	0,0 (0)
<i>Leeftijdsgroep</i>					
18-34	21,9	38,3	45,0	**	42,8
35-44	28,7	39,2	46,3	*	41,2
45-64	38,2	44,7	53,5	n.s.	46,7
65 en ouder	60,7	46,6	59,3	**	56,1
<i>Activiteitstatus</i>					
Tewerkgesteld	17,8	25,1	33,6	**	33,0
(Brug)pensioen	34,5	55,2	57,5	**	55,7
Werkloos	98,1	81,1	83,9	**	71,9
Ziek/arbeidsongeschikt	-	77,3	83,8	-	68,2
<i>Huishoudtype</i>					
Alleenstaande	42,1	40,0	47,5	n.s.	61,0
Eenoudergezin	63,4	75,8	85,3	*	65,8
Koppel zonder kind	31,0	38,3	49,6	n.s.	24,9
Koppel met kind(eren)	23,6	34,2	43,4	*	19,3
<i>Nationaliteit</i>					
Belg	38,8	40,0	49,1	n.s.	46,6
EU	21,3	43,0	48,8	*	33,7
Niet-EU	85,5	70,0	77,4	n.s.	58,3
N	898	1 561	1 561		1 561

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Het woningprofiel van de private huurders die tot de wettelijke doelgroep sociale huur behoren, is weergegeven in tabel 8. Net als bij de theoretische doelgroep zijn de bewoners van woningen in (zeer) slechte staat oververtegenwoordigd bij de wettelijke doelgroep. Lage inkomensgezinnen zijn dus - zoals reeds aangetoond door Vanderstraeten & Ryckewaert (2014) en Van den Broeck (2014) - oververtegenwoordigd in de woningen van mindere kwaliteit. Opmerkelijk is dat dit verband veel minder uitgesproken was in 2005. Toen was er nog geen oververtegenwoordiging van de wettelijke doelgroep in de slechte woningen, maar alleen in de woningen in zeer slechte staat. Dit wijst erop dat er een sterkere samenhang bestaat tussen het gezinsinkomen en de woningkwaliteit op de private huurmarkt in 2013 dan in 2005. Dit blijkt ook uit andere cijfers. In 2013 worden 67% van de private huurwoningen in (zeer) slechte staat bewoond door gezinnen uit de twee laagste (equivalente) inkomensquintielen, terwijl dit in 2005 nog maar 50% was.

Verder zien we dat 54% van de private huurders in woningen van structureel ontoereikende technische kwaliteit tot de wettelijke doelgroep behoort, terwijl dit aandeel 36% bedraagt voor woningen van structureel toereikende kwaliteit. Dit verschil is meer uitgesproken dan bij de theoretisch doelgroep (zie laatste kolom).

Op vlak van woningtype zijn de bewoners van studio's en kamers oververtegenwoordigd in de wettelijke doelgroep in 2013 (67%) en de bewoners van eengezinswoningen ondervertegenwoordigd (34%). In 2005 waren de bewoners van studio's en kamers echter nog quasi evenredig vertegenwoordigd. Hun inkomensprofiel is er sindsdien dus op achteruit gegaan. De inkomensgrensverhoging van 2014 zorgt voorts voor een doelgroep-toename bij elk woningtype. Ook in de theoretische doelgroep komen bewoners van studio's/kamers relatief het meest voor, maar het verschil met de appartementen is er minder groot.

Inzake graad van verstedelijking zijn enkel de private huurders uit het grootstedelijk gebied oververtegenwoordigd in de wettelijke doelgroep in 2013 (met 49%). Dit blijft ook het geval na de aanpassing van de inkomensgrenzen in 2014 (59%). In tegenstelling tot bij de theoretische doelgroep zijn gezinnen uit het regionaalstedelijk gebied niet oververtegenwoordigd. Tabel 8 laat ook zien dat in 2005 het grootstedelijk gebied nog niet oververtegenwoordigd was in de wettelijke doelgroep. De sterkere concentratie van lage inkomens in het grootstedelijk deel van de private huurmarkt blijkt dus een vrij recent fenomeen. Ten slotte zijn in 2013 de plattelandsbewoners duidelijk ondervertegenwoordigd in de wettelijke doelgroep (36%), terwijl in 2014 daar ook de gezinnen uit het overgangsgebied zijn bijgekomen (beide 47%).

**Tabel 8 Woningprofiel van de wettelijke doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005, 2013 en 2014 (simulatie)**

	Wettelijke doelgroep			$\chi^2$ -test 2005-2013	Theoretische DG 2013
	2005	2013	2014		
Totaal	39,4	42,3	51,1		46,6
<i>Fysische staat index</i>					
Goed	35,6	37,5	46,4	n.s.	41,4
Matig	42,6	43,6	53,1	n.s.	44,1
Slecht	33,7	57,8	64,5	**	69,3
Zeer slecht	53,2	55,6	64,3	n.s.	60,5
<i>Technische kwaliteit</i>					
Structureel toereikend	-	36,4	46,9	-	46,0
Structureel ontoereikend	-	54,5	60,9	-	49,2
<i>Woningtype</i>					
Eengezinswoning	35	33,5	42,1	n.s.	33,9
Appartement	40,6	43,3	52,3	n.s.	50,8
Kamer/studio	41,9	66,9	73,6	*	55,4
<i>Graad van verstedelijking</i>					
Grootstedelijk gebied	37,7	48,8	58,7	**	52,4
Regionaalstedelijk gebied	38,2	40,1	48,2	n.s.	48,3
Kleinstedelijk gebied	41,9	40,1	51,9	n.s.	44,3
Overgangsgebied	38,3	41,1	46,5	n.s.	43,6
Platteland	31,7	36,1	46,6	n.s.	39,7
N	898	1 561	1 561		1 561

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tot slot bekijken we het betaalbaarheidsprofiel van de wettelijke doelgroep sociale huur (tabel 9), en vergelijken dit met dat van de theoretische doelgroep (laatste kolom). Indien de woonquote boven 30% uitvalt, behoort 63% tot de wettelijke doelgroep in 2013. Dit aandeel verschilt niet significant van het cijfer voor 2005 en stijgt tot 72% in 2014. Het aandeel in de theoretische doelgroep voor de groep

die boven de 30% woonquote-grens valt, is echter nog groter (87%). Dit is niet verwonderlijk omdat de theoretische doelgroep-definitie deze indicator als vertrekpunt neemt.

Van de groep die onder de 30% woonquote-norm valt (betaalbaar woont), behoort toch nog 19% tot de wettelijke doelgroep in 2013 en zelfs 27% in 2014. Dit zijn private huurders met een laag (belastbaar) inkomen - waardoor ze onder de inkomensgrens vallen - maar ook met een relatief lage huur. Voor deze groep bedraagt de huur gemiddeld 386 euro terwijl deze 549 euro bedraagt voor de groep met een woonquote van meer dan 30%. Deze lagere huur hangt ook samen met een mindere kwaliteit. Van de groep die betaalbaar woont, heeft 40% een woning van structureel ontoereikende kwaliteit, tegenover 25% van de groep die niet betaalbaar woont. Een andere vaststelling is dat de inkomensgrensverhoging van 2014 ervoor heeft gezorgd dat de wettelijke doelgroep zowel is toegenomen voor gezinnen boven (+9 procentpunt) als onder (+8 procentpunt) de betaalbaarheidsnorm van 30%.

Van de private huurders die onder de norm van het resterend inkomen (RI-norm) vallen, behoort in 2013 en 2014 resp. 95% en 96% tot de wettelijke doelgroep. Dit aandeel ligt hoger dan bij de theoretische doelgroep (88%). Van de groep die wel genoeg overhoudt (RI boven de norm), behoort in 2013 toch ook 17% tot de wettelijke doelgroep. Voor 2014 loopt dit zelfs op tot 29%. Het gaat hier over gezinnen met lage inkomens, maar die een relatief lage huur kennen, zodat ze nog boven de RI-norm uitkomen. De gemiddelde huur ligt immers lager dan bij de groep die onder de budgetnorm valt (439 versus 545 euro). Net zoals bij de woonquote, vertaalt dit verschil zich ook in de woningkwaliteit. Van de groep die boven de RI-norm valt (betaalbaar woont), betreft 40% een woning met structureel ontoereikende kwaliteit, terwijl dit aandeel maar 22% bedraagt voor de groep onder de RI-norm (die onbetaalbaar woont).

Het is dus voorbarig te stellen dat de inkomensgrenzen anno 2014 te hoog zouden liggen omdat 27% (op basis van de woonquote) of 29% (budgetmethode) van de groep die betaalbaar woont, binnen de wettelijke doelgroep valt. Zij kunnen immers betaalbaar wonen door hun (gemiddeld) lagere huur, wat mogelijk gepaard gaat met een minder grote of minder comfortabele woning.

**Tabel 9      Betaalbaarheidsprofiel van de wettelijke doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	Wettelijke doelgroep			$\chi^2$ -test 2005-2013	Theoretische DG 2013
	2005	2013	2014		
Totaal	39,4	42,3	51,1	**	46,6
<i>Woonquote &gt;0,3</i>					
Ja (onbetaalbaar)	67,5	62,7	72,3	n.s.	86,6
Nee (betaalbaar)	20,4	18,6	27,0	n.s.	4,8
<i>Resterend inkomen &lt;norm</i>					
Ja (onbetaalbaar)	91,9	94,6	96,1	n.s.	87,6
Nee (betaalbaar)	21,3	16,8	29,2	*	28,2
	898	1 561	1 561		1 561

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

## 4. Wachtlijst sociale huur

Het behoren tot een theoretische doelgroep sociale huur of in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (wettelijke doelgroep) is één zaak, het zich kandidaat stellen voor deze huurwoning is een andere. Velen weten niet dat ze in aanmerking komen, of achten het - ondanks een precare woon-situatie - niet nodig. In dit hoofdstuk bekijken we de wachtlijst voor sociale huurwoningen naderbij. We analyseren de omvang, het profiel (zowel op vlak van bewoners als woningen) en de evolutie hiervan. Tot slot vergelijken we ook het profiel van de private huurders die op de wachtlijst staan met degenen die er niet opstaan (maar wel in aanmerking komen).

### 4.1 Evolutie 2005-2013

Volgens het GWO staan in 2013 4,5% van alle gezinnen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning bij een SHM, wat neerkomt op afgerond geschat 121 900 gezinnen (tabel 10). Tegenover 2005 (Woon-survey), toen dit aandeel 2,8% bedroeg en het geraamd aantal kandidaten uitkwam op 69 400, betekent dit een aanzienlijke stijging.

In 2013 staat 13% van de private huurders op een wachtlijst en 21% van de sociale huurders. Voor deze laatste groep kan dit een aanvraag tot mutatie inhouden binnen het patrimonium van de huidige ver-huurder (bv. andere woning bij dezelfde SHM) of een inschrijving op een wachtlijst bij een andere SHM. Als we deze niet meerekenen zijn in 2013 71 400 private huurders kandidaat voor een sociale huur-woning volgens het GWO. In 2005 - volgens de Woonsurvey - bedroeg dit aantal nog maar 42 600. Het is de op deze wijze afgebakende groep die we hierna verder beschrijven.

Tot slot blijkt dat in 2013 ook 0,6% van de eigenaars op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning. Dit is mogelijk als de respondent in het GWO niet (mede)-eigenaar is van de eigendomswoning waarin hij woont. Een andere mogelijkheid is dat de respondent zich nog niet heeft laten schrappen van de wachtlijst na verwerving van een eigendomswoning.

**Tabel 10 Wachtlijst sociale huur bij SHM's, % en aantal van private/sociale huurders en gratis bewoners, voor 2005 en 2013 Vlaanderen**

	Alle gezinnen		Private huurders		Sociale huurders		Gratis bewoners	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
2005	2,77	69 368	9,2	42 623	10,0	14 024	2,3	879
2013	4,53	121 917	13,0	71 374	21,2	38 227	4,0	2 691

N=5 214 (voor 2005) en 10 013 (voor 2013).

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Ook de administratieve cijfers van de VMSW over het kandidaat-huurders (incl. mutatie-aanvragen) wijzen op een sterke toename tijdens de jongste tien jaar. Zo waren er in 2005 officieel 76 700 unieke

kandidaten<sup>3</sup> voor een sociale huurwoning bij een SHM (VMSW, 2011). Tabel 11 laat zien dat dit cijfer binnen een 95%-betrouwbaarheidsinterval valt voor het aantal kandidaat-huurders op basis van de Woonsurvey (69 400). In 2013 is het aantal unieke kandidaat-huurders op basis van VMSW-cijfers reeds gestegen tot circa 105 000 (Heylen, 2015a). Ook dit cijfer valt (nog net) binnen het 95%-betrouwbaarheidsinterval van het cijfer op basis van surveygegevens (GWO, 121 900).

**Tabel 11 Wachtlijst sociale huur bij SHM's inclusief mutatie-aanvragen, steekproefschatting GWO en 95%-betrouwbaarheidsinterval, VMSW-cijfers, Vlaanderen, 2005-2013**

	Woonsurvey/GWO			VMSW Aantal
	Ondergrens	Steekproefschatting	Bovengrens	
2005	56 346	69 368	82 390	76 726
2013	104 154	121 917	139 410	104 986

N=5 214 (voor 2005) en 10 013 (voor 2013).

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, VMSW (2011), Heylen (2015a)

Vervolgens staan we stil bij het socio-economisch en demografisch profiel van de private huurders die ingeschreven zijn op een wachtlijst voor een sociale huurwoning in Vlaanderen, weergegeven in tabel 12. Om de vergelijking te vergemakkelijken, wordt het profiel van de wettelijke en theoretische doelgroep nog eens getoond in kolommen 4 en 5. De tabel laat zien dat private huurders uit de twee laagste quintielen oververtegenwoordigd zijn op de wachtlijst, net zoals ze dat zijn in de wettelijke en theoretische doelgroep. Binnen het eerste quintiel is 26% anno 2013 kandidaat voor een sociale woning; in het tweede quintiel is dat 18%. In vergelijking met 2005 is enkel het aandeel binnen het tweede quintiel significant toegenomen.

De 64-plussers, die zowel in de wettelijke als theoretische doelgroep het sterkst vertegenwoordigd zijn, blijken relatief het minst voor te komen op de wachtlijst. Gezien hun levensfase is dit echter niet verwonderlijk. Het is de groep van 35 tot 44 jaar die het sterkst vertegenwoordigd is op de wachtlijsten van de sociale huur. Dit resultaat ligt niet helemaal in lijn met de VMSW-cijfers voor de wachtlijst in 2013 (Heylen, 2015a), waar de groep van 18 tot 34 jaar relatief het sterkst vertegenwoordigd blijkt.

Op vlak van activiteitsstatus blijken werklozen (36%) en zieken/arbeidsongeschikten (22%) (zeer) sterk oververtegenwoordigd op de wachtlijst. In vergelijking met 2005 is er zelfs een stijging voor deze groepen met 10 procentpunt of meer. Ook in de wettelijke en theoretische doelgroep bleken deze kwetsbare groepen oververtegenwoordigd, maar het verschil met de werkenden is er minder uitgesproken.

Wat het huishoudtype betreft, zijn eenoudergezinnen (22%) en koppels met kind(eren) (19%) in 2013 oververtegenwoordigd op de wachtlijst. In vergelijking met 2005 is enkel het aandeel voor de koppels (met of zonder kind) significant toegenomen. Alleenstaanden zijn in 2013 zelfs licht ondervertegenwoordigd op de wachtlijst, terwijl ze relatief veel voorkomen in de theoretische doelgroep.

Voorts staat in 2013 11% van de Belgen op de wachtlijst, 18% van de EU-burgers en 39% van de niet-EU-burgers. Deze laatste groep is dus sterk oververtegenwoordigd, net zoals bij de theoretische en wettelijke doelgroep. De EU-groep is oververtegenwoordigd op de wachtlijst, wat niet het geval was bij de doelgroepen. De Belgen tot slot zijn licht ondervertegenwoordigd op de wachtlijst, terwijl ze quasi evenredig voorkomen in de wettelijke en theoretische doelgroep. In vergelijking met 2005 is er

<sup>3</sup> Met 'unieke kandidaten' wordt bedoeld dat indien een persoon bij meerdere SHM's staat ingeschreven op de wachtlijst, hij/zij maar één keer wordt geteld. Aanvragen tot mutatie zijn inbegrepen.

alleen voor de EU-burgers een significante stijging van het aandeel dat op de wachtlijst is ingeschreven. Ook voor de niet-EU groep zien we een toename, maar deze is niet statistisch significant. Dit is vermoedelijk te wijten aan het relatief lage steekproefaantal voor deze groep.

**Tabel 12 Socio-economisch en demografisch profiel van de wachtlijst sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	2005	2013	$\chi^2$ -test 2005-2013	Wettelijke DG 2013	Theoretische DG 2013
Totaal	9,2	13,0		42,3	46,6
<i>Eq. inkomensquintiel</i>					
1	19,4	26,4	n.s.	92,2	78,7 (89,6)
2	11,8	18,0	*	74,5	68,1 (73,1)
3	8,3	9,3	n.s.	5,8	45,2 (0)
4	2,9	1,7	n.s.	0,1	8,2 (0)
5	0,0	1,3	n.s.	0,0	0,0 (0)
<i>Leeftijdsgroep</i>					
18-34	7,9	13,0	*	38,3	42,8
35-44	16,4	16,6	n.s.	39,2	41,2
45-64	7,7	14,4	**	44,7	46,7
65 en ouder	7,2	7,5	n.s.	46,6	56,1
<i>Activiteitsstatus</i>					
Tewerkgesteld	7,1	9,0	n.s.	25,1	33,0
(Brug)pensioen	7,5	6,6	n.s.	55,2	55,7
Werkloos	24,7	36,3	*	81,1	71,9
Ziek/arbeidsongeschikt	12,0	22,1	n.s.	77,3	68,2
<i>Huishoudtype</i>					
Alleenstaande	8,9	11,1	n.s.	40,0	61,0
Eenoudergezin	24,4	21,8	n.s.	75,8	65,8
Koppel zonder kind	5,2	10,9	*	38,3	24,9
Koppel met kind(eren)	7,0	19,0	**	34,2	19,3
<i>Nationaliteit</i>					
Belg	9,2	10,6	n.s.	40,0	46,6
EU	6,3	17,7	*	43,0	33,7
Niet-EU	24,3	38,7	n.s.	70,0	58,3
	898	1 561		1 561	1 561

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Wat de woningkwaliteit betreft toont tabel 13 dat de woningen in slechte en zeer slechte fysische staat oververtegenwoordigd zijn op de wachtlijst. Voor beiden is er ook een stijging van het wachtlijstaandeel tussen 2005 en 2013, ook al blijkt dit voor de slechte woningen niet statistisch significant. Ook wanneer de technische woningkwaliteit ontoereikend is, is de kans groter dat men op de wachtlijst staat, maar het verschil met de woningen van toereikende kwaliteit is eerder beperkt (7 procentpunt) in vergelijking met de fysische staat index. Ook bij de theoretische doelgroep (zie laatste kolom) bleek de impact van de technische (structurele) kwaliteitsindicator relatief beperkt.

Bewoners van eengezinswoningen komen relatief minder voor op de wachtlijst dan bewoners van appartementen en studio's/kamers. Dit bleek ook het geval bij de wettelijke en theoretische doelgroep. Tot slot zijn vooral de gezinnen uit groot- en regionaalstedelijk gebied sterk vertegenwoordigd op de wachtlijst, wat in lijn ligt met de theoretische doelgroep. Bij de wettelijke doelgroep bleek het regionaalstedelijk gebied niet oververtegenwoordigd.



**Tabel 13 Woningprofiel van de groep op de wachtlijst sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	2005	2013	$\chi^2$ -test 2005-2013	Wettelijke DG 2013	Theoretische DG 2013
Totaal	9,2	13,0		42,3	46,6
<i>Fysische staat index</i>					
Goed	5,9	8,7	n.s.	37,5	41,4
Matig	9,4	15,0	*	43,6	44,1
Slecht	15,4	24,3	*	57,8	69,3
Zeer slecht	23,5	34,9	n.s.	55,6	60,5
<i>Technische kwaliteit</i>					
Structureel toereikend	-	12,8	-	36,4	46,0
Structureel ontoereikend	-	19,8	-	54,5	49,2
<i>Woningtype</i>					
Eengezinswoning	9,6	8,0	n.s.	33,5	33,9
Appartement	8,5	14,9	**	43,3	50,8
Kamer/studio	13,4	13,0	n.s.	66,9	55,4
<i>Graad van verstedelijking</i>					
Grootstedelijk gebied	10,7	17,4	*	48,8	52,4
Regionaalstedelijk gebied	7,8	16,6	**	40,1	48,3
Kleinstedelijk gebied	10,8	9,1	n.s.	40,1	44,3
Overgangsgebied	9,4	11,4	n.s.	41,1	43,6
Platteland	5,3	4,8	n.s.	36,1	39,7
	898	1 561		1 561	1 561

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Het aandeel dat op de wachtlijst staat is in 2013 aanzienlijk groter dan gemiddeld voor de groepen die 'onbetaalbaar' wonen, zowel volgens de woonquote (19%) als - in sterkere mate - volgens de budgetmethode (27%) (zie tabel 14). Toch blijkt op basis van beide methoden 8% van de groep die betaalbaar woont, op de wachtlijst te staan in 2013. Dit zijn private huurders met een relatief laag inkomen, maar ook een betrekkelijk lage huur. Dit resultaat ligt in lijn met dat voor de theoretische en wettelijke doelgroep, waar ook een deel van de groep zonder betaalbaarheidsprobleem toe behoort (zie twee laatste kolommen).

**Tabel 14 Betaalbaarheidsprofiel van groep op de wachtlijst sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	2005	2013	$\chi^2$ -test 2005-2013	Wettelijke DG 2013	Theoretische DG 2013
Totaal	9,2	13,0		42,3	46,6
<i>Woonquote &gt;0,3</i>					
Ja	12,4	19,3	**	62,7	86,6
Nee	7,5	8,3	n.s.	18,6	4,8
<i>Resterend inkomen &lt;norm</i>					
Ja	19,0	26,7	*	94,6	87,6
Nee	5,9	8,8	*	16,8	28,2
	898	1 561		1 561	1 561

$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

## 4.2 Vergelijking wachtlijst – overige groep

Het is niet alleen interessant om de samenstelling van de groep op de wachtlijst te bekijken, maar ook om deze te vergelijken met de groep die er niet op staat. Dit gebeurt in tabel 15. We stellen vast dat de helft van de kandidaat-huurders tot het laagste inkomensquintiel behoort, 31% tot het tweede en nog 15% tot het derde quintiel. Volgens de data van de VMSW behoort een groter deel van de kandidaat-huurders tot het laagste inkomensquintiel dan op basis van het GWO (68%) en een kleiner deel tot het tweede en derde quintiel (Heylen, 2015a). De quintielen hebben bij de VMSW-data wel betrekking op het belastbaar inkomen en deze van het GWO op het besteedbaar inkomen. De cijfers zijn dus niet perfect vergelijkbaar.

De groep die niet op de wachtlijst staat, kent volgens het GWO een veel sterker inkomensprofiel dan de ingeschrevenen, met resp. 17 en 15% van de gezinnen in quintielen 4 en 5. Het opleidingsniveau van de private huurders op de wachtlijst is – logischerwijze - algemeen lager dan van degenen die niet op de wachtlijst staan, en houdt verband met het verschil in inkomen tussen beide groepen. Van de groep op de wachtlijst heeft 17% een diploma hoger onderwijs behaald terwijl dit oploopt tot 30% voor degenen die niet zijn ingeschreven.

Op vlak van leeftijd zien we dat de 35 tot 44-jarigen oververtegenwoordigd zijn op de wachtlijst (26%) en de 64-plussers ondervertegenwoordigd (12%). Op basis van de VMSW-gegevens voor 2013 heeft 23% van de kandidaat-huurders een leeftijd tussen 35 en 44 jaar en is 12% ouder dan 64. Het aandeel van de jongste groep (18-34 jaar) ligt wel hoger bij de VMSW-data, met 32% tegenover 26% volgens het GWO (Heylen, 2015a).

Voorts blijkt 36% van de kandidaat-huurders tewerkgesteld, 13% (brug)gepensioneerd en 25% werkloos. Dit resultaat volgens activiteitsstatus (van de referentiepersoon) ligt in het verlengde van het resultaat volgens leeftijd. (Brug)gepensioneerden zijn immers - net als 64-plussers - sterk ondervertegenwoordigd op de wachtlijst.

Op vlak van gezinstype vormen alleenstaanden veruit de grootste groep onder de kandidaat-huurders (met 43%). Volgens de VMSW-cijfers is het aandeel alleenstaanden op de wachtlijst in 2013 zelfs nog hoger (48%). Ook had 42% van de toewijzingen in de periode 2012-2013 betrekking op een alleenstaande (Heylen, 2015a). Vergelijken we met de private huurders die niet op de wachtlijst staan (tabel 15), dan zijn voornamelijk eenoudergezinnen en koppels met kind(eren) oververtegenwoordigd op de wachtlijst.

Tot slot heeft 71% van de kandidaat-sociale huurders een Belgische nationaliteit, 8% een andere EU-nationaliteit en 22% een nationaliteit van buiten de EU. De VMSW-data kennen een bijna identieke nationaliteitsverdeling, met resp. 72, 7 en 21% (Heylen, 2015a). Binnen de private huurmarkt zijn de Belgen hiermee ondervertegenwoordigd en de niet-EU burgers sterk oververtegenwoordigd, zoals tabel 15 laat zien.

**Tabel 15 Socio-economisch en demografisch profiel van de groep op de wachtlijst sociale huur en de groep die niet op de wachtlijst staat, % van private huurders, Vlaanderen, 2013**

	Op wachtlijst	Niet op wachtlijst
Totaal	100,0	100,0
<i>Inkomensquintiel</i>		**
1	49,8	21,7
2	31,5	22,4
3	15,4	23,6
4	2,0	17,5
5	1,2	14,7
<i>Opleidingsniveau</i>		**
Lager onderwijs	13,1	9,9
Lager middelbaar	27,4	20,6
Hoger middelbaar	35,8	36,6
Hoger onderwijs	16,8	29,7
Overige	6,9	3,2
<i>Leeftijdsgroep</i>		**
18-34	26,1	26,1
35-44	25,6	19,3
45-64	36,2	32,4
65 en ouder	12,1	22,2
<i>Activiteitsstatus</i>		**
Tewerkgesteld	35,5	53,8
(Brug)pensioen	12,6	26,6
Werkloos	25,1	6,6
Ziek/arbeidsongeschikt	14,8	7,8
Overige	12,0	5,1
<i>Huishoudtype</i>		**
Alleenstaande	43,4	52,1
Eenoudergezin	12,5	6,7
Koppel zonder kind	17,6	21,4
Koppel met kind(eren)	23,7	15,1
Overige	2,9	4,6
<i>Nationaliteit</i>		**
Belg	70,8	89,6
EU	7,6	5,3
Niet-EU	21,6	5,1
N	242	1 316

$\chi^2$ -test voor verschil tussen betreffende groep met de groep op de wachtlijst: \*p<0,05; \*\*p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 16 toont het woningprofiel van de gezinnen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning en de gezinnen die niet op de wachtlijst staan. Van de private huurders op de wachtlijst heeft 40% een woning in goede staat en bijna één derde een woning in (zeer) slechte staat. Onder de private huurders zijn de goede woningen hiermee ondervertegenwoordigd op de wachtlijst en de slechte woningen oververtegenwoordigd, wat een logisch resultaat is. Wat het woningtype betreft woont circa 78% van de kandidaten voor een sociale huurwoning in 2013 in een appartement, 16% in een eengezinswoning en 7% in een kamer of studio.

Tot slot blijkt de meerderheid van de kandidaten op de wachtlijst uit stedelijk gebied te komen: 36% uit grootstedelijk en 25% uit regionaalstedelijk. Dit zijn hogere percentages dan voor de groep die niet op de wachtlijst staat, maar ook dan voor de wettelijke doelgroep (zie hoger).

**Tabel 16 Woningprofiel van de groep op de wachtlijst sociale huur en de groep die niet op de wachtlijst staat, % van private huurders, Vlaanderen, 2013**

	Op wachtlijst	Niet op wachtlijst
Totaal	100,0	100,0
<i>Fysische staat index</i>		**
Goed	39,7	62,3
Matig	28,1	23,7
Slecht	26,8	12,5
Zeer slecht	5,4	1,5
<i>Technische kwaliteit</i>		*
Structureel toereikend	70,7	80,2
Structureel ontoereikend	29,3	19,8
<i>Woningtype</i>		**
Eengezinswoning	15,7	27,1
Appartement	77,6	66,2
Kamer/studio	6,7	6,7
<i>Graad van verstedelijking</i>		**
Grootstedelijk gebied	35,7	25,3
Regionaalstedelijk gebied	25,2	18,9
Kleinstedelijk gebied	12,1	18,0
Overgangsgebied	23,6	27,5
Platteland	3,5	10,4
N	242	1 316

$\chi^2$ -test voor verschil tussen betreffende groep met de groep op de wachtlijst: \*p<0,05; \*\*p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Van de private huurders op de wachtlijst heeft 71% een betaalbaarheidsprobleem volgens de 30%-woonquote grens en (maar) 57% volgens de striktere budgetmethode (zie tabel 17). Van de groep die niet staat ingeschreven, heeft 49% een woonquote van meer dan 30% en ongeveer één vierde een ontoereikend resterend inkomen.

De kans voor de gezinnen uit de wettelijke doelgroep om zich in te schrijven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning komt verder aan bod in paragraaf 4.3, waar ook met behulp van een regressie-model schattingen worden uitgevoerd.

**Tabel 17 Betaalbaarheidsprofiel van de groep op de wachtlijst sociale huur en de groep die niet op de wachtlijst staat, % van private huurders, Vlaanderen, 2013**

	Op wachtlijst	Niet op wachtlijst
Totaal	100,0	100,0
<i>Woonquote &gt;0,3</i>		**
Ja	71,3	48,6
Nee	28,7	51,4
<i>Resterend inkomen &lt;norm</i>		**
Ja	57,2	26,1
Nee	42,8	73,9
N	242	1 316

$\chi^2$ -test voor verschil tussen betreffende groep met de groep op de wachtlijst: \*p<0,05; \*\*p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 4.3 Kans op wachtlijst te staan, voor wettelijke doelgroep

### 4.3.1 Bivariate analyse en regressiemodel

In deze paragraaf bekijken we de kans om op de wachtlijst te staan bij een SHM voor de groep die wettelijk in aanmerking komt. Dit doen we zowel aan de hand van bivariate analyses (kruistabel) als een logistisch regressiemodel. De kruistabel (tabel 18) geeft per categorie van de gezins- en woningkenmerken het percentage weer dat op de wachtlijst staat, binnen de groep van rechthebbenden. Bij het logistisch regressiemodel worden de effecten geschat van de gezins- en woningkenmerken voor een gelijk niveau van de andere variabelen (het ‘ceteris paribus’ principe), waardoor we oorzakelijke verbanden kunnen aanduiden (verklaringen). Een logistisch regressiemodel kent steeds een binaire afhankelijke variabele (een bepaalde gebeurtenis of ‘event’). In dit geval is het ‘event’ de kans om ingeschreven te zijn op de wachtlijst voor een sociale woning bij een SHM. De resultaten zijn weergegeven in tabel 20. Bij dit model werd gebruik gemaakt van de ‘maximum likelihood’ methode om de parameters te schatten.

In tabel 20 worden de geschatte regressieparameters niet weergegeven, maar wel de marginale effecten. Deze geven weer met welke waarde de afhankelijke variabele wijzigt bij een wijziging van de betreffende verklarende variabele met één eenheid. Aangezien we enkel werken met dummy-codering bij de verklarende variabelen, geven deze marginale effecten per categorie het verschil in verwachte kans op een ‘event’ (kandidaatstelling) in vergelijking met de referentiecategorie (aangeduid als ref.). De p-waarde geeft aan of deze schattingen statistisch significant zijn, op basis van de Wald chi-kwadraat test (Agresti, 1990). De variabelen ‘activiteitsstatus’ en ‘leeftijdsklasse’ kennen een zekere overlapping omwille van de categorieën (brug)gepensioneerd en ‘65 jaar en ouder’, wat een vertekenende impact heeft op de parameterschatting. Daarom hebben we in het regressiemodel enkel de opdeling werkloos/niet-werkloos behouden bij de activiteitsstatus. De categorie van niet-werklozen bevat dus referentiepersonen die werken, op (brug)pensioen zijn of ziek/arbeidsongeschikt zijn.

### 4.3.2 Resultaten

Van alle private huurders die in 2013 wettelijk in aanmerking komen voor een sociale woning bij een SHM, staat 22,7% effectief ingeschreven. Wat het inkomen betreft zien we dat het aandeel op de wachtlijst het hoogst is in het derde inkomensquintiel (30%), gevolgd door het eerste (26%) en het tweede quintiel (18%) (tabel 18). Deze samenhang blijkt statistisch significant. Dit betekent dat de gezinnen uit dit middelste quintiel zich relatief sneller kandidaat stellen dan de laagste inkomens of een gestegen inkomen kennen sinds de inschrijving. Deze laatste veronderstelling wordt deels gesteund vanuit de cijfers: van de kandidaten die tot het derde quintiel behoren (15% van de kandidaten) komt nog maar 30% in aanmerking volgens de inschrijvingsvoorwaarden. De ingeschreven huurders uit het derde quintiel zijn gemiddeld ook 11 jaar ouder dan deze uit het eerste (57 tegen 46 jaar).<sup>4</sup> Bovendien zien we dat de verschillen tussen de inkomensquintielen niet significant zijn in het regressiemodel, waar er gecontroleerd wordt voor andere relevante variabelen zoals leeftijd (tabel 20).

<sup>4</sup> Informatie over de duur op de wachtlijst is niet voorhanden in het GWO 2013.

Op vlak van leeftijd blijken de 35 tot 44-jarigen binnen de wettelijke doelgroep het sterkst vertegenwoordigd op de wachtlijst (33%) en komen de 64-plussers relatief weinig voor (13%). Dit resultaat is vrij logisch en houdt verband met de levensfase van de respondent. Uit het regressiemodel komt evenwel geen significant leeftijdseffect naar voor. De oververtegenwoordiging van de groep '35-44 jaar' en de ondervertegenwoordiging van de oudste groep blijkt dus niet significant voor een gelijk niveau van de andere variabelen. Wanneer enkel inkomen en leeftijd van de gezinsvariabelen in het model worden opgenomen, blijken de genoemde effecten wél statistisch significant. De opname van het gezinstype, de activiteitsstatus en de nationaliteit in het model zorgen voor een afname van de leeftijds-effecten (resultaten niet in tabel).

Voorts blijkt 42% van de gerechtigde gezinnen met een werkloze referentiepersoon ingeschreven voor een sociale woning, tegenover 22% en 12% in geval van resp. een werkende en gepensioneerde referentiepersoon. Het effect van werkloosheid vinden we ook - maar minder sterk - terug in het regressiemodel. Werklozen hebben - ceteris paribus - 12 procentpunt meer kans om ingeschreven te zijn op de wachtlijst dan niet-werklozen, wat een kleiner verschil is dan de verschillen volgens de kruistabel. Deze resultaten wijst erop dat werkonzekerheid - en bijgevolg de onzekerheid over toekomstige inkomsten - een bepalende factor is bij de beslissing om te kiezen voor een sociale huurwoning.

Wat het gezinstype betreft ligt het aandeel op de wachtlijst het hoogst voor koppels met kind(eren) (36%) en het laagst voor koppels zonder kind (18%) en overige gezinstypes (12%). Dit resultaat houdt sterk verband met de doorsnee leeftijd en levensfase van de gezinstypes. In het regressiemodel - waar ook gecontroleerd wordt voor leeftijd - vinden we immers geen significante effecten naar huishoudtype.

Verder ligt het aandeel ingeschrevenen op de wachtlijst hoger voor gerechtigde gezinnen met een referentiepersoon van vreemde nationaliteit. Van de Belgen die in aanmerking komen staat 19% op de wachtlijst, terwijl dit oploopt tot 35% van de EU burgers en 48% van de niet-EU burgers. Ook in het regressiemodel blijkt de kans op inschrijving voor een sociale huurwoning voor buitenlanders van buiten de EU - ceteris paribus - 25 procentpunt hoger dan voor Belgen. De regressieanalyse toont dus dat het bivariaat effect niet wordt verklaard door een verschil in de overige opgenomen gezins- en woningkenmerken. Voor buitenlanders van binnen de EU is er geen significant effect in het regressiemodel.

Op vlak van de woningkwaliteit werd de synthese-index fysische staat opgenomen in het regressiemodel, maar niet de (structurele) technische kwaliteitsindicator. We zien dat de woningkwaliteit, gemeten volgens de subjectieve indicator, een grote impact heeft op de kans om ingeschreven te zijn voor een sociale huurwoning. Bewoners van slechte woningen hebben 12 procentpunt meer kans om kandidaat sociale huurder te zijn dan gezinnen in goede woningen. Voor bewoners van zeer slechte woningen loopt deze kans op tot 22 procentpunt. Voor de gezinnen in matige woningen is er geen significant effect. Dit resultaat van de regressieanalyse ligt in lijn met het bivariate resultaat. Zo staat resp. 18% en 20% van de bewoners van goede en matige woningen op de wachtlijst tegenover 36% en 50% van de bewoners van achtereenvolgens slechte en zeer slechte woningen.

Voor de technische woningkwaliteit - uitgewerkt in een extra model (niet in tabel 20 weergegeven)<sup>5</sup> - stelden we geen significante impact vast. Bewoners van woningen waarvan de kwaliteit ontoereikend

<sup>5</sup> In dit logistisch regressiemodel werd de fysische staat index vervangen door de indicator voor technische woningkwaliteit. De overige onafhankelijke variabelen waren dezelfde.

is volgens de Vlaamse kwaliteitsnormen maar die structureel nog wel in orde zijn, hebben volgens het model 3,3 procentpunt meer kans om op de wachtlijst te zijn ingeschreven dan gezinnen in woningen van toereikende kwaliteit. Voor woningen die structureel niet toereikend zijn, loopt dit effect op tot 10 procentpunt. Maar beide marginale effecten blijken niet significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 90%, wat ook te maken heeft met het lage steekproefaantal (n=290) bij deze analyse. Bij kleine steekproeven worden immers niet snel significante effecten aangeduid. Ook bij de bivariate analyse bleken de verschillen tussen deze kwaliteitsklassen niet statistisch significant (tabel 18).

Daarnaast blijkt ook het woningtype een significante impact te hebben. Bewoners van kamers of studio's hebben – opvallend – 13 procentpunt minder kans om ingeschreven te zijn dan bewoners van eengezinswoningen. Mogelijk speelt een gebrek aan informatie over de mogelijkheden van de sociale huursector hier een rol. Een andere denkbare verklaring is dat personen die in een kamer of studio wonen hiermee een gunstigere situatie op vlak van betaalbaarheid hebben bereikt, en geen behoefte meer hebben aan een sociale huurwoning. Deze denkplaatje wordt echter tegengesproken door de cijfers. Het GWO wijst immers uit dat 25% van de bewoners van studio's of kamers het afgelopen jaar problemen heeft gehad met de betaling van de vaste of bijkomende woonkosten, tegenover resp. 16% en 12% van de gezinnen in eengezinswoningen en appartementen. De verklaring ligt vermoedelijk ook niet bij de samenstelling van het aanbod - een tekort aan kleine appartementen - in de sociale huursector. De wachttijd tot toewijzing is immers het kortst voor wooneenheden met geen of één slaapkamer, zo blijkt uit VMSW-cijfers voor toewijzingen in 2012 en 2013 (Heylen, 2015a).

De bewoners van appartementen hebben volgens het regressiemodel geen significant grotere kans om op de wachtlijst te staan dan deze van eengezinswoningen. Dit bleek wél het geval in de bivariate analyse, wat erop wijst dat deze bivariate samenhang te verklaren valt door de impact van gerelateerde variabelen. Zo zijn er onder appartementsbewoners relatief meer werklozen en ouderen.

Tot slot speelt ook de ligging van de woning een rol bij de kandidaatstelling. Gezinnen uit het grootstedelijk en regionaalstedelijk gebied staan relatief meer op de wachtlijst (28 en 31%) dan deze uit het kleinstedelijk gebied (10%) en het platteland (12%) (tabel 18). Ook volgens het regressiemodel hebben gezinnen uit deze twee laatste gebieden een kleinere kans om op de wachtlijst te staan (van resp. 16 en 9 procentpunt) dan gezinnen uit het grootstedelijk gebied. Dit resultaat heeft mogelijk te maken met de beschikbaarheid van sociale woningen in de gemeente of de buurt. In het regionaal en grootstedelijk gebied ligt het aandeel sociale huurwoningen relatief hoog, met resp. 9,4 en 9,9% volgens het GWO. Nochtans vinden we dat het aandeel sociale woningen ook in kleinstedelijk gebied bovengemiddeld is (8,4%). Op het platteland ligt het aandeel sociale woningen wel relatief laag (5,3%), maar in het overgangsgedebied - waar de kans op inschrijving gemiddeld is - ligt dit aandeel nog lager (3,9%). Vermoedelijk speelt ook de betaalbaarheid een rol. De huurprijzen op het platteland en in het kleinstedelijk gebied liggen immers gemiddeld lager dan in de overige gebieden, en ook het aandeel private huurders dat boven de 30% woonquote valt, ligt er lager (Heylen, 2015b). Daardoor is er waarschijnlijk minder nood aan een gesubsidieerd betaalbaar alternatief.

Het resultaat naar gebiedstype ligt ook in lijn met de gemiddelde wachttijd, waarvoor we informatie hebben volgens de RSV-indeling (Heylen, 2015a). De wachttijd blijkt immers gemiddeld het langst (4,1 jaar) in de centrumsteden (die in sterke mate overlappen met de categorie 'regionaalstedelijk gebied' van de samengestelde ruimtelijke variabele), gevolgd door de grootsteden en de grootstedelijke rand (beide 3,1 jaar). De wachttijd is gemiddeld duidelijk lager in het buitengebied (wat grofweg

overeenkomt met de categorieën 'platteland' en 'overgangsgebied' volgens de samengestelde ruimtelijke variabele) met 2,7 jaar.

Tot slot hebben we ook een opdeling gemaakt volgens betaalbaarheid, waarvan de resultaten zijn weergegeven in tabel 19. In geval de woonquote boven 30% uitkomt, is 25% van de rechthebbenden ingeschreven op de wachtlijst. Bij een resterend inkomen onder de RI-norm staat 26% ingeschreven. Deze cijfers liggen iets hoger dan gemiddeld (22,7%) maar de verschillen blijken niet statistisch significant.

**Tabel 18 Aandeel van de wettelijke doelgroep sociale huur dat op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning bij een SHM, voor gezins- en woningkenmerken, Vlaanderen, 2013**

<b>Totaal</b>	<b>22,7</b>	<b>Totaal</b>	<b>22,7</b>
<i>Eq. inkomensquintiel</i>	<b>**</b>	<i>Index fysische staat</i>	<b>***</b>
1 <sup>ste</sup>	25,7	Goed	18,1
2	18,4	Matig	19,8
3	29,5	Slecht	36,3
4	-	Zeer slecht	50,2
5 <sup>de</sup>	-		
<i>Leeftijdsgroep</i>	<b>***</b>	<i>Technische kwaliteit <sup>a</sup></i>	<b>n.s.</b>
18-34 jaar	24,7	Toereikend	22,2
35-44	32,5	Ontoereikend, maar structureel toereikend	26,9
45-64	25,2	Structureel ontoereikend	32,9
65 en ouder	12,8		
<i>Activiteitsstatus</i>	<b>***</b>	<i>Woningtype</i>	<b>*</b>
Tewerkgesteld	21,7	Eengezinswoning	18,1
(Brug)pensioen	11,5	Appartement	25,0
Werkloos	41,6	Studio/kamer	16,6
Ziek/arbeidsongeschikt	26,4		
<i>Huishoudtype</i>	<b>***</b>	<i>Graad van verstedelijking</i>	<b>***</b>
Alleenstaande	21,2	Grootstedelijk gebied	28,1
Eenoudergezin	28,9	Regionaalstedelijk gebied	30,8
Koppel zonder kind	18,0	Kleinstedelijk gebied	10,3
Koppel met kind(eren)	36,2	Overgangsgebied	22,0
Andere	11,7	Platteland	11,8
<i>Opleidingsniveau</i>	<b>n.s.</b>	<i>Nationaliteit</i>	<b>***</b>
Lager onderwijs	19,5	Belg	18,8
Lager middelbaar	23,0	EU	34,5
Hoger middelbaar	23,5	Niet-EU	48,1
Hoger onderwijs	21,4		
<b>N</b>	<b>653</b>		

Wald  $\chi^2$ -test: \*p<0,1; \*\*p<0,05; \*\*\*p<0,01; n.s. = niet significant; a: N=290.

Bron: Grote Woononderzoek 2013



**Tabel 19    Aandeel van de wettelijke doelgroep sociale huur dat op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning bij een SHM, naar indicatoren van betaalbaarheid, Vlaanderen, 2013**

<b>Totaal</b>	<b>22,7</b>
<i>Woonquote &gt;0,3</i>	n.s.
Ja	25,1
Nee	19,5
<i>Resterend inkomen &lt;norm</i>	n.s.
Ja	26,4
Nee	21,4
<b>N</b>	<b>653</b>

Bron: Grote Woononderzoek

**Tabel 20 Logistisch regressiemodel: kans voor de wettelijke doelgroep sociale huur om op de wachtlijst te staan voor een sociale huurwoning bij een SHM, schattingen van marginale effecten (en bijhorende p-waarde), voor gezins- en woningkenmerken, Vlaanderen, 2013**

	Marginaal effect	p-waarde
<i>Equivalent inkomensquintiel</i>		
1 (ref.)		
2	-0,012	n.s.
3	0,083	n.s.
4	-	-
5	-	-
<i>Leeftijdsgroep</i>		
18-34 (ref.)		
35-44	0,023	n.s.
45-64	0,036	n.s.
65 en ouder	-0,026	n.s.
<i>Activiteitsstatus</i>		
Niet-werkloos (ref.)		
Werkloos	0,123	***
<i>Huishoudtype</i>		
Alleenstaande (ref.)		
Eenoudergezin	0,023	n.s.
Koppel zonder kind	-0,022	n.s.
Koppel met kind(eren)	0,010	n.s.
<i>Nationaliteit</i>		
Belg (ref.)		
EU	0,095	n.s.
Niet-EU	0,254	***
<i>Index fysische staat</i>		
Goed (ref.)		
Matig	0,017	n.s.
Slecht	0,121	***
Zeer slecht	0,217	**
<i>Opleidingsniveau</i>		
Lager onderwijs (ref.)		
Lager middelbaar	0,011	n.s.
Hoger middelbaar	-0,006	n.s.
Hoger onderwijs	-0,084	n.s.
<i>Woningtype</i>		
Eengezinswoning (ref.)		
Appartement	0,038	n.s.
Studio/kamer	-0,125	*
<i>Graad van verstedelijking</i>		
Grootstedelijk gebied (ref.)		
Regionaalstedelijk gebied	0,069	*
Kleinstedelijk gebied	-0,164	***
Overgangsgebied	-0,005	n.s.
Platteland	-0,094	n.s.
N	651	

Wald  $\chi^2$ -test: \*p<0,1; \*\*p<0,05; \*\*\*p<0,01; n.s. = niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 5. Omvang en overlap

### 5.1 Algemeen

In tabel 21 zien we een overzicht van de omvang van de verschillende groepen die we hebben onderscheiden m.b.t. tot de sociale huursector: de theoretische doelgroep, de wettelijke doelgroep en de wachtlijst. In 2013 bevat de theoretische doelgroep 47% van de private huurders. Deze is daarmee relatief groter dan de wettelijke doelgroep (42%), wat in 2005 nog niet het geval was. De theoretische doelgroep is tussen 2005 en 2013 dan ook sterker in relatieve omvang toegenomen (+10 procentpunt) dan de wettelijke doelgroep (+3 procentpunt). We hebben gezien dat dit eerste voornamelijk het gevolg is van een toenemende groep die meer dan 30% van het inkomen aan de huur spendeert. De inkomensgrensverhoging met 13% in 2014 zorgt er echter voor dat in 2014 de wettelijke doelgroep terug groter wordt dan de theoretische (51%).

In absolute termen zien we dat in 2013 bijna 256 000 private huurders tot de theoretische doelgroep behoren, terwijl dit aantal in 2005 nog 176 500 bedroeg. De wettelijke doelgroep neemt toe van 182 500 in 2005 naar ongeveer 282 000 private huurders in 2013. Tot slot is ook het aantal private huurders op de wachtlijst aanzienlijk toegenomen, van afgerond 42 600 naar 71 000.

Deze absolute stijgingen zijn niet alleen het gevolg van een hoger aandeel private huurders dat tot de verschillende groepen behoort, maar ook van het gestegen marktaandeel van de private huursector (dat tussen 2005 en 2013 is opgelopen van 18,5 tot 20,4%), en van een gestegen bevolkingsaantal. Tussen 2005 en 2013 is het aantal Vlaamse huishoudens toegenomen met 7,5% van circa 2,5 naar 2,7 miljoen.

**Tabel 21** Theoretische en wettelijke doelgroep, en wachtlijst sociale huur, % van private huurders en aantallen, voor 2005, 2013 en 2014 (simulatie), Vlaanderen

	2005	2013	2014
<i>% private huurders</i>			
Theoretische doelgroep	37,3	46,6	-
Wettelijke doelgroep	39,4	42,3	51,1
Wachtlijst	9,2	13,0	-
<i>Aantallen</i>			
Theoretische doelgroep	176 513	<b>255 848</b>	-
Wettelijke doelgroep	182 536	232 239	<b>282 264</b>
Wachtlijst	42 623	71 374	-

N private huurders: 898 (voor 2005) en 1 561 (voor 2013/4).

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De vraag stelt zich in welke mate de onderscheiden groepen met elkaar overlappen. Tabel 22 geeft hiervan een overzicht. De theoretische doelgroep overlapt in redelijk grote mate met de wettelijke doelgroep. In 2013 behoort 66% van de theoretische ook tot de wettelijke doelgroep. Voor 2014 loopt dit op tot 75%, omdat de wettelijke doelgroep ruimer is geworden. Van de theoretische doelgroep staat wel maar 21% op de wachtlijst. Indien de budgetmethode i.p.v. de woonquote werd gebruikt om

de theoretische doelgroep af te bakenen (zie hoofdstuk 2), zou 90% ervan tot de wettelijke doelgroep behoren in 2013 en 92% in 2014. Daarnaast zou 28% zijn ingeschreven op de wachtlijst.

De relatief grote overlap bestaat ook in de omgekeerde richting. Bekijken we de wettelijke doelgroep anno 2013, dan behoort 76% hiervan tot de theoretische doelgroep (volgens woonquote). Voor 2014 - met de verhoogde inkomensgrenzen - daalt dit aandeel tot 71%. Dit wijst erop dat de groep die bijkomend in aanmerking komt sinds de inkomensgrensverhoging van 2014 in mindere mate tot de theoretische doelgroep behoort dan de wettelijke doelgroep van 2013. Van deze groep - die sinds 2014 bijkomend gerechtigd is - behoort maar 47% tot de theoretische doelgroep. Deze huurders hebben dus een duidelijk sterker inkomensprofiel dan de initiële wettelijke doelgroep van 2013, wat ook al bleek uit de analyse in hoofdstuk 3. Het gaat over ongeveer 17% van de wettelijke doelgroep anno 2014.

Eerder zagen we al dat de meerderheid van de gerechtigden op een sociale huurwoning bij een SHM zich toch geen kandidaat stelt (tabel 18). Slechts 23% van de wettelijke doelgroep staat in 2013 ingeschreven op de wachtlijst. In 2014 daalt dit aandeel licht tot 22%.

De groep die in 2013 op de wachtlijst staat, behoort voor 70% tot de theoretische doelgroep. Dit wijst erop dat - gegeven het relatief lage inkomen van de rechthebbenden - een bepaald deel van de groep op de wachtlijst een relatief lage huur kent (en dus niet boven de 30% drempel van de woonquote uitkomt).

Verder behoort 75% van de kandidaten op de wachtlijst tot de wettelijke doelgroep sociale huur in 2013. Voor 2014 stijgt dit aandeel tot 88%. Eén vierde van de kandidaten in 2013 komt dus niet (meer) in aanmerking volgens de geldende bezits- en inkomensvoorwaarden. Het doet vermoeden dat een inkomensstijging bij kandidaat-huurders niet altijd gevolgd wordt door een uitschrijving. Wanneer het door de respondent opgegeven belastbaar inkomen (uit het GWO 2013) wordt gebruikt voor de berekening, behoort een groter deel van de kandidaten tot de wettelijke doelgroep: 84% in 2013 en 92% in 2014. Zoals reeds vermeld, hebben we omwille van de vergelijkbaarheid met de cijfers van 2005 gebruik gemaakt van het geschatte belastbaar inkomen in de analyses (op basis van het opgegeven besteedbaar inkomen).

**Tabel 22 Overlap tussen theoretische en wettelijke doelgroep, en wachtlijst sociale huur, rij %, Vlaanderen, 2013**

	Ja	Nee	
<i>Theoretische doelgroep, behoort tot ...</i>			
Wettelijke doelgroep 2013	65,7	34,3	100
Wettelijke doelgroep 2014	75,1	24,9	100
Wachtlijst	20,5	79,5	100
<i>Wettelijke doelgroep 2013, behoort tot ...</i>			
Theoretische doelgroep	75,8	24,2	100
Wettelijke doelgroep 2014	100	0	100
Wachtlijst	23,2	76,8	100
<i>Wettelijke doelgroep 2014, behoort tot ...</i>			
Theoretische doelgroep	70,7	29,3	100
Wettelijke doelgroep 2013	82,3	17,7	100
Wachtlijst	22,5	77,5	100
<i>Wachtlijst, behoort tot...</i>			
Theoretische doelgroep	69,9	30,1	100
Wettelijke doelgroep 2013	74,6	25,4	100
Wettelijke doelgroep 2014	88,0	12,0	100

N private huurders: 1 561.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 5.2 Profiel van de theoretische niet-wettelijke doelgroep

We stelden vast in de vorige paragraaf dat van de theoretische doelgroep sociale huur in 2013 34% niet tot de wettelijke doelgroep behoort. Met de inkomensvoorwaarden van 2014 daalt dit tot 25%. Het is interessant om te bekijken wat het gezinsprofiel is van deze groep (tabel 23).

Als we naar de equivalente inkomensquintielen kijken, dat valt de overgrote meerderheid (70%) in het derde quintiel in 2013. Volgens de inkomensgrenzen van 2014 stijgt dit aandeel tot 80%. In termen van niet-equivalent inkomen, bevindt de genoemde groep zich voornamelijk in het tweede quintiel, en geen enkel gezin in het derde quintiel. Dit is logisch gezien de definiëring van de theoretische doelgroep (met een beperking tot de eerste twee niet-equivalente quintielen). De reden voor deze sterk verschillende uitkomst naar inkomensdefinitie ligt bij de verdeling van de 'theoretische niet-wettelijke doelgroep' naar gezinstype. In beide jaartallen is meer dan 90% van deze groep alleenstaand (zie tabel). Bij een inkomenscorrectie met een equivalentieschaal schuift dit gezinstype 'naar boven' in de inkomensverdeling.

Daarnaast behoort 75% van de volledige theoretische doelgroep (derde kolom, tabel 23) tot de eerste twee equivalente inkomensquintielen, terwijl nog 22% tot het derde quintiel behoort en 3% tot het vierde. Dit profiel is dus veel zwakker dan van het deel van de theoretische doelgroep dat wettelijke niet in aanmerking komt. Bij de gezinnen uit de theoretische niet-wettelijke doelgroep behoort toch nog circa 6% tot het eerste equivalente inkomensquintiel. Het gaat hier over 11 gezinnen uit de GWO-steekproef die een andere woning bezitten naast de eigen woning. Hierdoor vallen ze buiten de wettelijke doelgroep.

Op vlak van leeftijd (van de referentiepersoon) zijn de verschillen tussen de theoretische niet-wettelijke doelgroep en de theoretische doelgroep minder uitgesproken, terwijl dit wel het geval is voor de activiteitsstatus van de referentiepersoon. In de theoretische doelgroep is 16% werkloos en 13%

ziek/arbeidsongeschikt tegenover resp. 1% en 3% voor gezinnen uit de theoretische doelgroep van 2013 die wettelijk niet in aanmerking komen voor sociale huur. Van deze laatste groep is 64% werkend en 32% op (brug)pensioen in 2013.

**Tabel 23** Socio-economisch en demografisch profiel van theoretische doelgroep sociale huur die niet tot de wettelijke doelgroep behoort, % van private huurders (kolom %), Vlaanderen, 2013 en 2014 (simulatie)

	Theoretische DG die niet tot wettelijke DG behoort		Theoretische DG 2013	Alle private huurders
	2013	2014		
Totaal	100	100	100	100
<i>Eq. Inkomensquintiel</i>				
1	6,3	6,7	39,7	25,4
2	13,1	0,8	35,6	23,6
3	70,3	80,3	21,8	22,5
4	10,3	12,2	2,9	15,7
5	0,0	0,0	0,0	12,8
<i>Inkomensquintiel</i>				
1	13,4	3,8	56,8	30,9
2	86,6	96,2	43,2	27,9
3	0,0	0,0	0,0	21,1
4	0,0	0,0	0,0	13,2
5	0,0	0,0	0,0	6,9
<i>Leeftijdsgroep</i>				
18-34	28,8	26,2	24,9	26,0
35-44	19,8	20,8	16,8	20,1
45-64	28,3	25,6	32,3	32,8
65 en ouder	23,1	27,4	26,0	21,1
<i>Activiteitsstatus</i>				
Tewerkgesteld	63,9	59,1	38,9	54,5
(Brug)pensioen	31,8	37,8	32,2	26,6
Werkloos	1,1	1,3	15,8	9,6
Ziek/arbeidsongeschikt	3,2	1,9	13,1	9,3
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaande	92,3	95,4	65,3	51,2
Eenoudergezin	2,0	0,4	11,1	7,5
Koppel zonder kind	0,8	0,0	11,4	20,9
Koppel met kind(eren)	0,9	1,1	6,9	16,1
Andere	3,7	3,1	5,3	4,4
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	92,6	93,3	87,8	87,2
EU	2,9	3,4	4,0	5,6
Niet-EU	4,6	3,3	8,1	7,3
N	129	105	607	1 561

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Het woningprofiel van de theoretische doelgroep die wettelijk niet in aanmerking komt voor sociale huur is weergegeven in tabel 24. We zien dat in deze groep 56% van de woningen in goede fysische staat is, zowel in 2013 als in 2014. Voor de volledige theoretische doelgroep is dit maar 52%. Complementair hiermee, ligt het aandeel woningen in slechte en zeer slechte staat iets lager voor de theore-

tische niet-wettelijke doelgroep. Ook het aandeel woningen met een structureel ontoereikende technische kwaliteit (op basis van de screening) ligt lager voor deze groep dan voor de volledige theoretische doelgroep (met 15% versus 22% in 2013).

Tot slot stellen we vast dat gezinnen behorend tot de theoretische niet-wettelijke doelgroep (licht) oververtegenwoordigd zijn op het platteland en ondervertegenwoordigd zijn in het grootstedelijk gebied in vergelijking met de totale theoretische doelgroep.

**Tabel 24 Woningprofiel van de theoretische doelgroep sociale huur die niet tot de wettelijke doelgroep behoort, % van private huurders (kolom %), Vlaanderen, 2013 en 2014 (simulatie)**

	Theoretische DG die niet tot wettelijke DB behoort		Theoretische DG 2013	Alle private huurders
	2013	2014		
Totaal	100	100	100	100
<i>Fysische staat index</i>				
Goed	55,5	56,2	51,6	59,6
Matig	23,6	22,0	23,4	24,2
Slecht	19,4	20,5	22,2	14,3
Zeer slecht	1,4	1,3	2,7	2,0
<i>Technische kwaliteit</i>	(n=107)	(n=88)	(n=408)	
Structureel toereikend	85,0	83,0	77,5	79,0
Structureel ontoereikend	15,0	17,0	22,5	21,0
<i>Woningtype</i>				
Eengezinswoning	20,8	22,4	19,1	25,6
Appartement	74,6	73,9	74,1	67,7
Kamer/studio	4,6	3,7	6,8	6,7
<i>Graad van verstedelijking</i>				
Grootstedelijk gebied	28,0	23,5	30,4	26,6
Regionaalstedelijk gebied	21,3	21,5	20,3	19,6
Kleinstedelijk gebied	13,5	12,9	15,6	17,2
Overgangsgebied	25,5	29,2	25,6	26,9
Platteland	11,7	13,0	8,1	9,7
N	129	105	607	1 561

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 24 bevat het betaalbaarheidsprofiel van het deel van de theoretische doelgroep sociale huur dat niet aan de toelatingsvoorwaarden van de sociale huisvesting voldoet. De verschillen tussen de twee gehanteerde betaalbaarheidsindicatoren - woonquote en resterend inkomen - zijn opmerkelijk maar verklaarbaar. Van de theoretische niet-wettelijke doelgroep heeft 92% een woonquote van meer dan 30% in 2013 en 93% volgens de inkomensgrenzen van 2014. Dit hoge cijfer is logisch aangezien de 30%-norm van de woonquote gebruikt werd om de theoretische doelgroep af te bakenen (zie ook hoge cijfer in derde kolom). De overige groep bestaat uit gezinnen die een woonquote hebben van minder dan 30% maar een woning betrekken in (zeer) slechte fysische staat.

Kijken we naar het resterend inkomen, dan blijkt 92% van de theoretische niet-wettelijke doelgroep boven de norm te vallen en dus genoeg over te houden om menswaardig te leven. De betreffende groep bestaat dus voornamelijk uit private huurders met een relatief hoge woonquote maar niet met een laag inkomen. Eerder zagen we al dat deze groep vooral terug te vinden is in het derde equivalente inkomensquintiel. Wanneer we ook het gezinsprofiel in acht nemen, kunnen we concluderen dat de groep die theoretisch maar niet wettelijk tot de doelgroep sociale huur behoort, voornamelijk bestaat

uit alleenstaanden met een relatief hoge huur t.o.v. een eerder gemiddeld inkomen. Door dit 'gemiddelde' inkomen vallen ze buiten de wettelijke doelgroep van de sociale huur. Eenoudergezinnen met een gemiddeld inkomen vallen daarentegen nog wel binnen de inkomensgrenzen, waardoor ze amper voorkomen in de theoretische niet-wettelijke doelgroep (2% in 2013, tabel 23). In een recente studie werd aangetoond dat eenoudergezinnen voordeliger dan andere gezinstypes worden behandeld bij de inkomensgrenzen voor sociale huur (Heylen, te verschijnen). We hebben in een andere studie ook opgemerkt dat de woonquote relatief hoog uitvalt voor alleenstaanden, omdat er bij deze methode geen gezinscorrectie plaatsvindt (Heylen & Haffner, 2013).

**Tabel 25    Betaalbaarheidsprofiel van de theoretische doelgroep sociale huur die niet tot de wettelijke doelgroep behoort, % van private huurders (kolom %), Vlaanderen, 2013 en 2014 (simulatie)**

	Theoretische DG die niet tot wettelijke DB behoort		Theoretische DG 2013	Alle private huurders
	2013	2014		
Totaal	100	100	100	100
<i>Woonquote &gt;0,3</i>				
Ja	92,3	92,7	95,1	48,3
Nee	7,7	7,3	4,9	51,7
<i>Resterend inkomen &lt;norm</i>				
Ja	7,6	7,4	42,4	69,6
Nee	92,4	92,6	57,6	30,4
N	129	105	607	1 561

Bron: Grote Woononderzoek 2013



## 6. Conclusie

In dit rapport hebben we een analyse gemaakt van zowel de theoretische als de wettelijke doelgroep van de sociale huursector in Vlaanderen. Vervolgens maakten we ook een analyse van de wachtlijst voor sociale huurwoningen bij een sociale huisvestingsmaatschappij. De studie gebeurde op basis van het Grote Woononderzoek 2013 en de Woonsurvey 2005. De theoretische doelgroep werd afgebakend op basis van theoretische overwegingen en daaraan gerelateerde indicatoren van betaalbaarheid en kwaliteit. De gezinnen die volgens de inschrijvingsvoorwaarden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, vormen de wettelijke doelgroep.

Als de woonquote voor een private huurder boven 30% uitkomt of de huurwoning in (zeer) slechte fysische staat verkeert, werd het gezin ingedeeld bij de *theoretische doelgroep sociale huur*. Bovendien werd deze doelgroep beperkt tot de private huurders die tot de twee laagste (niet-equivalente) inkomensquintielen behoren. We hebben immers berekend dat de huurders uit het derde inkomensquintiel over voldoende middelen beschikken om een woning in matige fysische staat te kunnen huren op de private markt. Een woonquote van meer dan 30% is voor deze gezinnen dan eerder een keuze dan een noodzaak. Deze definitie van de theoretische doelgroep sociale huur is dezelfde als degene die gebruikt is door Winters *et al.* in 2007. In 2005 behoorde circa 37% van de private huurders of 176 500 gezinnen tot de theoretische doelgroep. Onze studie toont dat dit aandeel verder gestegen is tot 47% in 2013, wat neerkomt op 256 000 private huurders. Deze komt er voornamelijk door een groeiende groep die boven de 30%-woonquote uitkomt. Daarenboven is in de periode 2005-2013 ook het marktaandeel van de private huur toegenomen, en is er een algemene bevolkingstoename geweest, waardoor de theoretische doelgroep in absolute termen relatief sterk is gestegen.

We benadrukken dat onze operationalisering van de theoretische doelgroep slechts één van de mogelijke opties is. Vooral de keuze van de betaalbaarheidsindicator heeft een grote impact op de omvang van de groep. Indien niet de woonquote (van 30%) als betaalbaarheidsgrens werd gehanteerd, maar de norm van het resterend inkomen (budgetmethode) zou de omvang van de theoretische doelgroep sociale huur aanzienlijk kleiner zijn uitgevallen, met 32% van de private huurders of een aantal van circa 174 000. Als de indicator van de technische woningkwaliteit was opgenomen i.p.v. de synthese-index fysische staat als indicator van de woningkwaliteit, zou de omvang ongeveer gelijkaardig geweest zijn (48% van de private huurders). Bij een toekomstige uitwerking van de theoretische doelgroep - of indicator voor behoefte aan sociale woningen - wordt er idealiter ook een gezinsdifferentiatie meegeerekend bij de huurprijs voor een woning van voldoende kwaliteit. Ook is het nuttig om - naast de woonquote - het resterend inkomen te betrekken bij de operationalisering van de theoretische doelgroep.

We stelden vast dat ouderen, alleenstaanden, eenoudergezinnen, buitenlanders van buiten de EU, en gezinnen met een werkloos of ziek/arbeidsongeschikt gezinshoofd oververtegenwoordigd zijn in de theoretische doelgroep. Op vlak van inkomen is het laagste inkomensquintiel het sterkst vertegenwoordigd. Toch behoort één tiende van het laagste quintiel niet tot de theoretische doelgroep, omdat een laag inkomen gecombineerd met een lage huur ook een lage woonquote kan opleveren. De toename van de theoretische doelgroep tussen 2005 en 2013 blijkt meer uitgesproken voor de jongere groepen, het tweede inkomensquintiel (en derde quintiel in equivalente termen) en de werkenden.

Op vlak van woningkenmerken zijn bewoners van minder kwaliteitsvolle woningen, appartementen, studio's/kamers en woningen gelegen in grootstedelijk gebied oververtegenwoordigd in de theoretische doelgroep.

De *wettelijk doelgroep sociale huur* bevat 42% van de private huurders in 2013 of ongeveer 232 000 huurders in absolute termen. Dit houdt een lichte maar significante stijging in van het doelgroep-aandeel t.o.v. 2005 toen het aandeel 39% bedroeg. In 2005 kwamen 182 500 private huurders in aanmerking voor een sociale huurwoning. De inkomensgrensverhoging van 2014 (met 13%) zorgt er voor dat de wettelijke doelgroep verder toeneemt. In 2014 komt 51% van de private huurders in aanmerking, wat neerkomt op 282 000 gezinnen.

Net als bij de theoretische doelgroep zijn ouderen, (brug)gepensioneerden, werklozen, zieken/arbeidsongeschikten, vreemdelingen van buiten de EU en eenoudergezinnen oververtegenwoordigd in de wettelijke doelgroep. Voor eenoudergezinnen gelden gunstige inschrijvingsvoorwaarden vergeleken met de andere gezinstypes. In 2014 komt zelfs 85% in aanmerking terwijl alleenstaanden niet oververtegenwoordigd zijn. Gegeven de theoretische doelgroep, waar het doelgroep-aandeel van alleenstaanden en eenoudergezinnen ongeveer even groot is (circa zes op tien), is het de vraag of het grote verschil in inkomensvoorwaarden tussen alleenstaanden en eenoudergezinnen theoretisch te verantwoorden valt. Meer algemeen is het interessant om na te gaan hoe de inkomensgrenzen voor sociale huisvesting beter theoretisch en empirisch onderbouwd kunnen worden. Dit zal het onderwerp zijn van verder onderzoek.

Op vlak van inkomen is het laagste quintiel het sterkst vertegenwoordigd in de wettelijke doelgroep van 2013, terwijl in 2014 reeds 95% van zowel het eerste als tweede quintiel in aanmerking komt. In het derde quintiel is dit 22% in 2014. Wat de woningkwaliteit betreft is er in 2013 een oververtegenwoordiging van slechte woningen in de wettelijke doelgroep, die nog niet bestond in 2005. Dit duidt aan dat er een sterkere concentratie is in 2013 van lage inkomens in het slechtere deel van de private huurmarkt dan in 2005.

De inkomensgrensverhoging van 2014 heeft voornamelijk een impact gehad voor de groepen met een sterker profiel. De wettelijke doelgroep nam relatief sterk toe voor quintielen 2 en 3, de werkende en Belgische gezinshoofden (beiden +9 procentpunt). De stijging is eerder beperkt voor de groepen waar het aandeel reeds relatief hoog lag, zoals het laagste inkomensquintiel, de werklozen en de (brug)gepensioneerden (circa 2 procentpunt). Van de groep die betaalbaar woont, komt toch nog 27% (volgens de woonquote) of 29% (volgens de budgetmethode) in aanmerking voor een sociale huurwoning in 2014. Het is echter voorbarig te stellen dat de inkomensgrenzen daarom te hoog liggen. Bepaalde gezinnen kunnen immers betaalbaar wonen omdat ze ervoor kozen een relatief lage huur te betalen. Binnen de wettelijke doelgroep ligt de gemiddelde huur meer dan 100 euro lager voor de groep die betaalbaar woont dan voor de groep die een betaalbaarheidsprobleem kent. Dit vertaalt zich ook in een gemiddeld lager kwaliteitsniveau voor de groep die betaalbaar woont en binnen de wettelijke doelgroep valt.

De theoretische en wettelijke doelgroepen kennen een relatief grote overlapping. In 2013 kwam ongeveer 67% van de theoretische doelgroep in aanmerking voor een sociale huurwoning. Voor 2014 is dit opgelopen tot 76%. Omgekeerd, behoort in 2014 circa 72% van de wettelijke ook tot de theoretische doelgroep. Deze overlapping is enerzijds een argument om te stellen dat de inkomensgrenzen anno 2014 in zekere mate te rechtvaardigen zijn. Een ander argument hiervoor is dat dezelfde (kwetsbare)

groepen - op de eenoudergezinnen na - oververtegenwoordigd zijn in zowel de wettelijke als de theoretische doelgroep. Anderzijds stelden we vast dat in 2013 ongeveer één derde en in 2014 nog één vierde van de theoretische doelgroep wettelijk niet in aanmerking komt voor sociale huur. Deze groep - die theoretisch maar niet wettelijk tot de doelgroep behoort - bestaat voornamelijk uit alleenstaanden met een relatief hoge huur t.o.v. een eerder gemiddeld inkomen. Door een relatief hoge woonquote behoren ze tot de theoretische doelgroep, maar door een relatief hoog (resterend) inkomen blijven ze boven de norm van het resterend inkomen. In 2014 valt 80% van deze groep binnen het derde (equivalente) inkomensquintiel.

Dat men op basis van theoretische gronden of volgens de toelatingsvoorwaarden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, wil niet zeggen dat men zich meteen kandidaat stelt. Zo blijkt resp. maar 21% en 23% van de theoretische en wettelijke doelgroep op de *wachtlijst* te staan bij een SHM in 2013. Een deel van de gerechtigden zal niet weten in aanmerking te komen, een ander deel zal dit wel weten maar om bepaalde redenen (bevredigende woonsituatie, stigma van sociale huur, opzien tegen verhuys, ...) zich toch geen kandidaat stellen. Het relatieve belang van deze redenen, of nog andere, voor de vrij geringe kandidaatstelling kunnen we met het GWO echter niet achterhalen.

Van de private huurders staat 13% op de wachtlijst in 2013 volgens het GWO, wat neerkomt op ongeveer 71 400 gezinnen. In 2005 was dit op basis van de Woonsurvey nog 9% of 42 600 private huurders. Deze cijfers liggen in lijn met de VMSW-cijfers, die eveneens wijzen op een stijgende trend. Binnen de groep van alle private huurders zijn, net als bij de theoretische en wettelijke doelgroep, de sociaal meer kwetsbaren ook oververtegenwoordigd bij de kandidaten voor een sociale huurwoning. De leeftijdsverdeling van de kandidaat-huurders wijkt af van deze van de theoretische en wettelijke doelgroep. Ouderen zijn ondervertegenwoordigd op de wachtlijst, terwijl de groep van 35 tot 44 jaar relatief het meest is ingeschreven. Tot slot komen bewoners van minder kwaliteitsvolle woningen en woningen gelegen in groot- of regionaalstedelijk relatief veel voor op de wachtlijst.

We hebben ook onderzocht wat anno 2013 de factoren zijn die bijdragen aan de kandidaatstelling voor een sociale huurwoning, voor de private huurders die binnen de toekenningsvoorwaarden vallen. Het regressiemodel wees uit dat, binnen de wettelijke doelgroep (van private huurders) en voor een gelijk niveau van de andere gezins- en woningkenmerken, er geen significant inkomenseffect is, maar dat werklozen en vreemdelingen van buiten de EU zich relatief meer kandidaat stellen dan resp. niet-werklozen en Belgen. Verder vonden we dat de woningkwaliteit een significante impact heeft volgens de (subjectieve) fysische staat index. Van de bewoners van woningen in slechte staat, bevindt 36% van de gerechtigden zich op de wachtlijst terwijl dit zelfs de helft is bij woningen in zeer slechte staat. Tot slot heeft ook het gebiedstype een duidelijk effect. Private huurders uit het kleinstedelijk gebied en op het platteland staan relatief minder ingeschreven voor een sociale woning dan deze uit groot- en regionaalstedelijk gebied. Dit resultaat weerspiegelt zicht ook in de wachttijden naar gebiedstype (Heylen, 2015a).

Met de beschikbare data kunnen we niet achterhalen wat de precieze oorzaken zijn van de aangetroffen verschillen, m.a.w. wat het verschil in beweegredenen en mogelijkheden is tussen de verschillende groepen met het oog op de kandidaatstelling. Hiervoor zijn meer gerichte survey-vragen aangewezen, net als aanvullend kwalitatief onderzoek. We kunnen voorlopig enkel hypothesen vooropstellen over de oorzaken. Deze hypothesen zullen wel verder aan bod komen in het kwalitatief luik van de studie naar de dynamiek in de sociale huur (Pannecoucke & De Decker, te verschijnen). Voor het effect van

werkloosheid op de kandidaatstelling - ongeacht het inkomen - kunnen we argumenteren dat werk-onzekerheid en de onzekerheid over toekomstige inkomsten zullen bijdragen aan de beslissing zich in te schrijven op de wachtlijst. De sterke impact op vlak van woningkwaliteit is een eerder logisch resultaat, waarmee wordt aangetoond dat private huurders zich niet alleen omwille van de betaalbaarheid kandidaat stellen, maar ook omwille van de slechte kwaliteit van hun huurwoning. De kleinere inschrijvingskans voor private huurders op het platteland is mogelijk te verklaren door de lagere beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente of buurt. Voor de gezinnen uit het kleinstedelijk gebied gaat deze verklaring echter niet op. Voor beide gebiedstypes geldt wel dat de huur op de private markt gemiddeld lager ligt en de betaalbaarheid beter uitvalt dan in de overige gebieden. Hierdoor is er mogelijk minder behoefte aan sociale huur.

# Bibliografie

- Agresti A. (1990), *Categorical Data Analysis*, New York: John Wiley & Sons.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & Winters S. (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel.
- Heylen K. & Haffner M. (2013). A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?, *Journal of Housing and the Built Environment*, 28 (3), 547-565.
- Heylen K. (2015a), *In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K. (2015b), *Grote Woononderzoek 2013. Deel2: Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K. (te verschijnen), *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Storms B. & Van den Bosch K. (eds.) (2009), *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*, Acco Leuven/Den Haag.
- Van den Broeck K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3: Technische woningkwaliteit*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B. (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 240 p.
- Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy M., Tratsaert K., Vandekerckhove B., Vastmans F. (2012). *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid*. Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) (2011), *Statistisch bulletin kandidaat-huurders editie 2010. Versie 1.1* [www.vmsw.be].
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) (2015), *Mag u een sociale woning huren?* [www.vmsw.be].